



B E N E Š O V N A D P L O U Č N I C Í

Ú Z E M N Í P L Á N

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

N Á V R H

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

T E X T O V Á Č Á S T

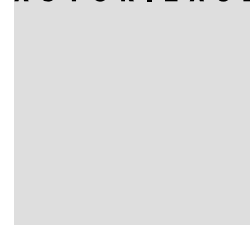
ZAKÁZKA DATUM
005/2016 09/2016
OZNAČENÍ ČÁSTI DÍLA



OBJEDNATEL
MĚSTO BENEŠOV N/P
NÁMĚSTÍ MÍRU 1
407 22 BENEŠOV N/P
PORIZOVATEL
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČIN
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD
MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 1175/5
406 38 DĚČIN IV

ZHOTOVITEL
SAUL
SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC
VEDOUČÍ PROJEKTANT
ING. ARCH. J. PLAŠIL
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
ING. O. LUBOJACKÝ
ING. LADISLAV KRENEK
ING. JAN HROMEK

AUTORIZACE



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	Územní plán Benešov nad Ploučnicí
Část díla:	Návrh – textová část
Objednatel:	Město Benešov nad Ploučnicí náměstí Míru 1 407 22 Benešov nad Ploučnicí
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	005/2016
Datum zhotovení:	09/2016

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanistická koncepce	Ing. Oldřich Lubojacký
Hospodářská základna - občanské vybavení, výroba, cestovní ruch	Ing. Oldřich Lubojacký
Dopravní infrastruktura a dopravní systémy	Ing. Ladislav Křenek
Technická infrastruktura – vodní hospodářství Vodní toky a plochy, ochrana před povodněmi	Ing. Zdeněk Pilař ml.
Technická infrastruktura – energetika, spoje	Ing. Josef Koblle
Obyvatelstvo, bydlení, bezpečnost	Ing. Oldřich Lubojacký
Ochrana a rozvoj hodnot území, širší vztahy	Ing. arch. Jiří Plašil
Půdní fond, zemědělství, lesnictví Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody, ÚSES	Ing. Jan Hromek
Datová část	Ing. arch. Zdeněk Bičík
Grafické práce	Romana Svobodová

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAF. ČÁSTI

Textová část ÚP Benešov nad Ploučnicí obsahuje 73 stran A4 + 1x schéma A4.

Grafická část ÚP Benešov nad Ploučnicí obsahuje 4 výkresy, formátu 840 x 985 mm.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	kapitola	strana
	Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	2
	Seznam použitých zkratk, vysvětlivky	4
A	Vymezení zastavěného území	5
B	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
B.1	Požadavky na plnění úlohy obce v širším území	6
B.2	Hlavní cíle a zásady koncepce rozvoje území obce	6
B.3	Základní koncepce rozvoje jednotlivých částí obce	10
B.4	Hlavní cíle a zásady ochrany a rozvoje hodnot území	10
C	Urbanistická koncepce	13
C.1	Zásady urbanistické koncepce obce	13
C.2	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch	19
D	Koncepce veřejné infrastruktury	21
D.1	Dopravní infrastruktura	21
D.2	Technická infrastruktura	24
D.3	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	28
D.4	Veřejná prostranství	29
D.5	Civilní ochrana	29
E	Koncepce uspořádání krajiny	31
E.1	Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	31
E.2	Územní systém ekologické stability	33
E.3	Zeleň	33
E.4	Prostupnost krajiny	34
E.5	Vodní toky a nádrže, ochrana před povodněmi	35
E.6	Protierozní opatření	36
E.7	Dobývání ložisek nerostných surovin	36
F	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	37
F.1	Definice	37
F.2	Podmínky využití území	39
F.3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	64
F.4	Podmínky prostorového uspořádání	69
G	Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	72
H	Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	72
I	Stanovení kompenzačních opatření dle § 50 odst. 6 SZ	73
J	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	73

Součástí textové části je:

Schéma vymezení jednotek krajinného rázu a významných krajinných dominant - za str. 32

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres koncepce technické infrastruktury	1:5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

BC, BK	biocentrum, biokoridor (skladebné části ÚSES)
BJ	bytová jednotka
CO	civilní ochrana
CR	cestovní ruch
ČR	Česká republika
ČOV	čistírna odpadních vod
ČS	čerpací stanice
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
DI	dopravní infrastruktura
EVL	evropsky významná lokalita
HZS	hasičský záchranný sbor
CHKO	chráněná krajinná oblast
IZS	integrováný záchranný systém
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KÚÚK	krajský úřad Ústeckého kraje
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
MKR	místo krajinného rázu
MOK	místní obslužná komunikace
MŠ	mateřská škola
např.	například
NR	nadregionální
OA	osobní automobil
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PrP	právní předpis
PS	památný strom
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	rodinný dům
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
SDH	sbor dobrovolných hasičů
SLDB	sčítání lidu, domů, bytů
STL	středotlaký plynovod
TTP	trvalé travní porosty
ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
ÚK	Ústecký kraj
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VDO	veřejná doprava osob
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavba
V-ZCHÚ	velkoplošné zvláště chráněné území
ZCHD	zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- **Řešeným územím** (dále též ř.ú.) Územního plánu Benešov nad Ploučnicí (dále též ÚP Benešov nad Ploučnicí, ÚP, územní plán) je celé správní území obce Benešov nad Ploučnicí o celkové rozloze 977,2 ha tvořené katastrálními územími: Benešov nad Ploučnicí a Ovesná.
- **Zastavěné území** pro celé správní území obce Benešov nad Ploučnicí se vymezuje k datu 20.06.2016.
- Zastavěné území **je zobrazeno ve výkresech:**
 - Výkres základního členění území (1),
 - Hlavní výkres (2),
 - Výkres koncepce technické infrastruktury (3).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 POŽADAVKY NA PLNĚNÍ ÚLOHY OBCE V ŠIRŠÍM ÚZEMÍ

- Při změnách využití území obce Benešov nad Ploučnicí respektovat vazby v **širším území**:
 - vazby obce Benešov nad Ploučnicí v rámci **rozvojové oblasti nadmístního významu NOB2 Děčínsko** a současně v rámci **rozvojové osy nadmístního významu NOS2 – Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice**,
 - postavení Benešova nad Ploučnicí ve struktuře osídlení jako **subregionální centra** ve spádovém obvodu regionálního centra Děčín a podporovat jejich vzájemné kooperace,
 - rozvíjet **funkční vazby** s okolními obcemi ve spádovém obvodu Benešova nad Ploučnicí,
 - provázanost systémů **dopravní a technické** infrastruktury,
 - funkce dopravního uzlu **veřejné dopravy osob** místního významu,
 - zvýšení ochrany proti povodním navyšování retenčních schopností krajiny a realizací adekvátních **opatření ochrany před povodněmi** na Ploučnici a jejich přítocích ve spolupráci s okolními obcemi,
 - nadmístní dopady soustředěné urbanizace na **přírodní a krajinné hodnoty** CHKO České středohoří, USES, odtokové poměry v území a další z hlediska ochrany životního prostředí.

B.2 HLAVNÍ CÍLE A ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.2.1 HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ

HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA

- Rozvíjet **ekonomicky stabilní obec** podporující rozvoj takových výrobních odvětví, aktivit, cestovního ruchu a podnikatelského prostředí, které budou diferencovaně a harmonicky v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny využívat potenciál území.
- Posilovat životaschopnost **ekonomických aktivit** a podpořit rozšíření nabídky **pracovních příležitostí**:
 - územně podporovat rozvoj **průmyslové výroby a skladování** na stabilizovaných výrobních plochách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou,
 - podporovat restrukturalizaci **málo využívaných ploch výroby a skladování** pro rozvoj nových výrobních aktivit i v nových oborech včetně služeb nadmístního významu,
 - podpořit využívání **brownfields**, zejména v blízkosti centra města, pokud to umožní stav objektů, místo a charakter okolní zástavby, pro provozy s vyšší přidanou hodnotou a drobné podnikání nezatěžující životní prostředí, **koordinovat řešení revitalizace** nevyužitých ploch a objektů,
 - umožnit rozvoj individuálních hospodářských aktivit v **promísení s ostatními funkcemi** obce včetně bydlení při zajištění minimalizace negativních dopadů na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
 - podporovat rozvoj **zemědělské a lesnické výroby** odpovídající plošným pěstitelským a chovatelským podmínkám, upřednostňovat rozvoj ekologických forem zemědělské výroby s rozšířením možností i pro **agroturistiku**, využívat zejména stávající areály s vazbou na volnou **krajinu** a zajistit její údržbu.

- Pro rozvoj **cestovního ruchu**, který představuje významný zdroj pracovních příležitostí, využívat potenciál, založený na kulturních a přírodních hodnotách území:
- upřednostňovat rozvoj tzv. **šetrného cestovního ruchu** ve smyslu ochrany přírodních a krajinných hodnot, omezování nežádoucích zátěží a rozvoj aktivit s celoročním provozem,
- zkvalitněním a dobudováním infrastruktury podporovat systémový rozvoj **příměstské rekreace a volnočasových aktivit**.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Koordinovat jednotlivé dopravní systémy za účelem **optimalizace dopravní obslužnosti** území obce s vyloučením zbytečné dopravy: upřednostňováním veřejné a bezmotorové dopravy, vytvářením parkovacích kapacit a dopravním zklidňováním atraktivních prostorů.
- Posilovat význam **železniční dopravy**, chránit dopravní koridory konvenční železniční dopravy nadmístního významu zajištěné železniční tratí **Děčín – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk** a železniční tratí **Benešov nad Ploučnicí – Starý Šachov – Česká Lípa** pro jejich optimalizaci a dílčí zkapacitnění.
- Podporovat výstavbu **přeložky silnice I/13** pro rozvoj dopravních vazeb na vyšší centra osídlení v rámci vymezeného **koridoru kapacitní silnice S11**:
 - zachovat význam **silnic II. a III. třídy** zajišťujících dopravní dostupnost území z okolních obcí a regionů, zejména Děčína a České Lípy,
 - pomocí technických a stavebních opatření zajistit **zvyšování plynulosti a bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy** (odstraňování dopravních závad),
 - zlepšovat přístupnost okrajových částí obce a lokalit nové zástavby zkvalitňováním a rozšířením sítě **místních komunikací**.
- Posilovat systém **veřejné dopravy osob** (dále jen VDO) založený na železničních tratích a síti autobusových linek, podporovat optimalizaci dopravního spojení s centry osídlení Děčínem, Ústím nad Labem a Českou Lípou.
- Vytvářet územní podmínky pro bezproblémové **odstavování vozidel** u jednotlivých aktivit na území obce a pro rozvoj a zkvalitnění **sítě cyklistických a pěších tras**, zajistit jejich provázanost na sousedící obce.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Rozvíjet spolehlivý a kapacitou odpovídající **systém technické infrastruktury**, nezbytný pro udržitelný rozvoj území:
 - upřednostňovat účelně **koordinované vedení** sítí technické infrastruktury v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy,
 - vytvářet územní podmínky pro realizaci **rozsáhlého programu úspor** vody a energií v oblastech výrobních, distribučních a spotřebních systémů,
 - podporovat **alternativní zdroje energie**, zejména se samozásobitelskou funkcí a situovaných jako technická součást staveb, s přihlédnutím k požadavkům na eliminaci lokálních topenišť a využití potenciálu území: a zajištění spolehlivosti dodávek energií,
 - na správním území obce **nepovolovat** výstavbu samostatných stožárů **vysokých větrných elektráren**.
- Kontinuálně udržovat a rozvíjet založený **systém zásobování vodou**:
 - chránit **místní zdroje pitné vody**, v rámci výstavby přeložky silnice I/13 zvýšit jistotu dodávky pitné vody z veřejného vodovodu výhledovým **napojením městského vodovodního systému** na skupinový vodovod **Děčín - Hřensko** novým vodovodním přivaděčem,
 - udržet a zvyšovat podíl **obyvatel napojených na veřejný vodovod** jeho rozšiřováním zejména do okrajových částí města a napojující rozvojové plochy.

- Kontinuálně udržovat a rozvíjet **vybudovaný kanalizační systém města** se splaškovou kanalizací s novou ČOV a napojit na něj maximální počet stabilizovaných i rozvojových zastavitelných ploch a ploch přestavby:
 - rozvíjet a dobudovat **kanalizační síť** – kombinovaný systém gravitační a tlakové kanalizace s ohledem na konfiguraci terénu,
 - v okrajových územích, zejména v sídle Ovesná, přijmout taková technická opatření pro **individuální čištění splaškových vod**, aby kvalita vypouštěných vyčištěných vod byla v souladu s platnou legislativou,
 - zajišťovat maximální **vsakování srážkových vod** v místě jejich vzniku přírodě blízkým způsobem.
- Kontinuálně rozvíjet **energetické systémy** obce, kapacity a spolehlivost dodávek na stabilizovaných i rozvojových plochách:
 - za tímto účelem provádět úpravy **distribučních systémů VN elektrické energie** na celém území obce, v okrajových částech obce ve spolupráci s obcemi sousedícími,
 - udržovat a místně rozvíjet **plynovodní STL síť**,
 - v ekonomicky optimálním rozsahu územně stabilizovat **systém zásobování tepelnou energií** na Sídlišti založený na využívání zemního plynu.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení **služeb spojů a telekomunikací** ve vztahu k potřebám území, zejména rozvíjet dostupnost sítí s vysokou propustností dat.
- Podporovat a rozvíjet **třídění domovního odpadu**.

B.2.2 SOCIÁLNÍ PILÍŘ

OBYVATELSTVO, BYTOVÝ FOND

- Vytvářet územní předpoklady pro zastavení negativních trendů vývoje obyvatelstva a jeho stabilizaci na orientační výhledové velikosti cca **3800 - 3900 trvale bydlících obyvatel** k roku 2035.
- Celoměstskou infrastrukturu a veškeré jevy vázané na tzv. uživatele území dimenzovat na cca **4000 potenciálních uživatelů území**.
- S ohledem na potenciál území usilovat o zastavení negativních trendů migrace z území obce **nabídkou** zastavitelných ploch **smíšených obytných (SO)** s celkovým maximálním potenciálem cca 80 hlavních staveb, při předpokládaném jejich přibližném poměru 90:10 mezi trvalým a rekreačním využitím bude pro **trvalé bydlení cca 70 RD**:
 - intenzifikovat **využití stabilizovaných ploch** smíšených obytných (SO) v zastavěném území lokalizací dalších **cca 25 RD**,
 - využít část rozvojových ploch pro výstavbu soustředěného bydlení v **bytových domech** – cca **60 b.j.**, podporovat výstavbu malometrážních bytů (startovací byty pro mladé, byty pro osamělé seniory aj.)
 - využít část **potenciálu stávajících neobydlených bytů** pro obnovu trvalého bydlení – **cca 25 bytů**,
 - v **plochách smíšených v centrální zóně a smíšených aktivit** využít potenciál pro novou výstavbu **cca 20 bytů**.
- Využívat možností **polyfunkčního využití** ploch smíšených obytných pro vytváření plnohodnotných celků individuálního bydlení s těsnými vazbami na občanské vybavení a pracovní příležitosti bez nutnosti nadbytečného dojíždění.
- Podporovat **rekreační význam** založený na využití příznivých přírodních podmínek pro cestovní ruch – atraktivitu navazujícího krajinného prostředí Českého středohoří, rozšířením rekreačních kapacit o cca **10 staveb individuální rodinné rekreace**, při zachování architektonické kvality jednotlivých objektů i celkové urbanistické struktury obce v propojení s krajinou.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- **Občanské vybavení** rozvíjet na stávajících a navržených plochách smíšených i monofunkčních určených pro rozvoj občanského vybavení v závislosti na skutečných potřebách obyvatelstva v souladu s dosaženým stupněm hospodářského a sociálního rozvoje. Včas reagovat na předpokládanou demografickou změnu struktury obyvatelstva.
- Posilovat společenský potenciál podporou dalšího **vzdělávání a zvyšování kvalifikace obyvatel**, využít při tom zejména stabilizovaných ploch občanského vybavení a ploch smíšených v centrální zóně, spolupracovat s blízkým městem Děčín.
- Vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj **specifického bydlení a služeb** pro seniory, zdravotně postižené, sociálně slabé a jinak handicapované obyvatele.
- Územně podporovat dostupnost a zkvalitňování zejména **veřejných služeb** (kultura, vzdělávání, zdravotnictví, sociální služby) a **turisticko rekreačních služeb** a s tím související základní a doprovodné infrastruktury.
- Dosáhnout flexibilního rozvoje, posílení různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti základního **občanského vybavení** umístováním zařízení i do ploch smíšených obytných.

BEZPEČNOST

- Zabránit nekontrolované urbanizaci **inundačních území**, koordinovat realizaci výhledových **opatření na ochranu před povodněmi** na Ploučnici a jejích přítocích.
- Při výstavbě zohlednit potenciální ohrožení vyplývající z existence **sesuvných území**.

B.2.3 ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

- Posilovat význam **vodních ploch a toků** včetně ploch zeleně, které tvoří základ kostry nezastavitelných pásů pronikajících do zastavěného území z volné krajiny.
- **Provádět úpravy koryt vodních toků** a přilehlého okolí zejména přírodě blízkým způsobem.
- **Zemědělské hospodaření** na plochách zemědělských směřovat k ochraně a údržbě krajiny:
 - **intenzivnější formy** zemědělské výroby (orné hospodaření, ovocnářství) rozvíjet v lokalitách aktuálně intenzivně využívaných ve východní části území,
 - v ostatních částech obce zemědělskou výrobu orientovat především na zachování alespoň **extenzivní údržby ploch** i za cenu nezužitkování biomasy,
 - nepovolovat v řešeném území pěstování biomasy a rychlerostoucích dřevin **nepůvodních druhů** pro technické a energetické účely,
 - **ubývání volné krajiny** a půdního fondu na úkor zástavby regulovat respektováním režimu vymezených ploch funkčního využití se zohledněním podmínek ochrany přírody a krajiny a za respektování souhrnných plošných požadavků urbanistického řešení na zábor ZPF a PUPFL.
- Při povolování staveb **zabránit vytváření enkláv zemědělských pozemků**, ve kterých by se znemožnilo nebo ztížilo obdělávání zemědělské půdy v sousedství stavebních pozemků.
- V hospodaření na **lesních plochách** (včetně ploch přírodních) upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny:
 - zachovat vysoké zastoupení **lesní půdy a zachovat členitost okrajů lesů**,
 - umožnit využití lesních pozemků i pro **funkce mimoprodukční**,
 - v lesích tvořících **prvky ÚSES** hospodařit dle zásad udržitelného rozvoje platných pro ÚSES a stanovených orgány ochrany přírody.

KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Úpravami funkčního využití a prostorového uspořádání, reorganizací dopravní kostry, dobudováním technické infrastruktury a dalšími urbanistickými postupy **snížovat územně založená environmentální rizika** a škodlivé dopady lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel:
 - zvyšování kvality ovzduší,
 - ochrana zdrojů pitné vody,
 - snižování množství nečištěných odpadních vod,
 - snižování množství netříděných tuhých komunálních odpadů,
 - sanace a revitalizace ploch starých ekologických zátěží,
 - zefektivňování nutných záborů půdy,
 - protipovodňová opatření,
 - respektování stability podloží,
 - odstraňování bariérových efektů komunikací,
 - odstraňování vzájemného negativního ovlivňování funkcí města,
 - odstraňování negativních dopadů vysokých hladin hluku v prostředí na veřejné zdraví.

B.3 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ OBCE

- Považovat základní uspořádání **funkční a prostorové struktury obce** za stabilizované, pokračovat v relativně rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch v jeho jednotlivých částech, přitom rozlišit intenzitu rozvoje kompaktního zastavěného území Benešova nad Ploučnicí a rozvoje rozvolněného sídla Ovesná.
- Posilovat postavení **sídla Benešov nad Ploučnicí** v roli místního obslužného centra s nabídkou pracovních příležitostí a občanského vybavení včetně sportu a rekreace. Tomu zajistit odpovídající kapacity bydlení. Komplexně podporovat rovnoměrný rozvoj všech funkcí v území.
- Sídlu **Ovesná** umírněně rozvíjet pro funkci obytnou a rekreační (individuální pobytová rekreace).

B.4 HLAVNÍ CÍLE A ZÁSADY OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet **přírodní, civilizační a kulturní hodnoty** území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem **identity území**, jeho historie a tradice.
- Ochranu hodnot území provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s **principy udržitelného rozvoje území**.
- Posilovat právní jistotu veřejných a soukromých zájmů v území **koordinovanou regulací** záměrů na změny v území a rozlišením jejich priorit.

B.4.1 CIVILIZAČNÍ A KULTURNÍ HODNOTY

- Respektovat, chránit a rozvíjet stávající **veřejnou infrastrukturu** obce jako významný předpoklad zachování její stability a možností rozvoje.
- Respektovat a chránit **rostlou urbanistickou strukturu** zastavěného území, zejména jeho prostorovou strukturu, ve smyslu rozvoje území umisťovat **prostorově adekvátní objekty v rámci stanovených prostorových regulativů**.
- Chránit **městskou památkovou zónu (MPZ)** a **národní kulturní památku zámek v Benešově nad Ploučnicí** respektováním limitů využití území a zvláštními regulativy v oblasti památkové péče.
- Na území obce respektovat **nemovité kulturní památky** zapsané do Ústředního seznamu nemovitých a movitých kulturních památek.

- Umísťování **fotovoltaických elektráren v MPZ, fotovoltaických či solárních panelů** na nemovitě kulturní památky a stavby v MPZ se nepřipouští.
- Respektovat veškeré hodnotné stavby, které nejsou kulturními památkami, ale mají nespornou kulturně historickou hodnotu, jsou dokladem stavebního vývoje obce a svým umístěním a vzhledem utvářejí charakter místa, jsou to **zejména architektonicky cenné stavby**:
 - Děčínská 27, 359, 370, 378, 462,
 - Nerudova 477
 - Krátká 97
 - Čs. armády 101
 - Dvořákova 100
 - náměstí Míru 15, 43
 - Sokolovská 109
 - Wolkerova 2001 – vstupní objekt na hřbitov
- Respektovat významné **stavebně historické dominanty**: kostel narození P. Marie, Horní a Dolní zámek, hrobku Mattaschů.
- Respektovat území s vyšší pravděpodobností výskytu **archeologických nálezů ÚAN I a ÚAN II.** zejména s důrazem na záchranný archeologický průzkum v dostatečném předstihu před plánovanou výstavbou.
- Chránit a udržovat **městský hřbitov, drobné sakrální stavby, válečné hroby a pietní místa.**

B.4.2 PŘÍRODNÍ A KRAJINNÉ HODNOTY

- Respektovat územní podmínky pro zabezpečení **ochrany přírodních a krajinných hodnot** území vyjádřené stanovenými limity využití území, zejména:
 - přiměřeným **využíváním území** v souladu s principy udržitelného rozvoje,
 - ochranou **vodních zdrojů**, vodních ploch a toků,
 - ochranou **půdního fondu**, při rozvoji obce pouze v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy **zemědělské pozemky II. třídy ochrany ZPF**, minimalizovat zábory **lesní půdy**,
 - ochranou **ovzduší**,
 - **obecnou** (VKP ze zákona) i **zvláštní** (CHKO České středohoří, památné stromy) a **mezinárodní** (NATURA 2000) **ochranou přírody a krajiny.**
- Chránit a odpovědně užívat **nezastavěná a nezastavitelná** území:
 - **plochy přírodní** (NP) pro územní identifikaci vybraných ploch pro naplňování zvláštní (EVL) a obecné (biocentra ÚSES) ochrany přírody a krajiny,
 - respektovat lokality a území **VKP ze zákona** pro naplňování požadavků obecné ochrany přírody a krajiny,
 - **revitalizační toků** sledovat snížení následků povodní.
- Respektovat výskyt **zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů** evidovaných v územích NATURA 2000, provádět patřičnou údržbu travnatých partií na nezemědělských i zemědělských pozemcích v těchto plochách.
- Stabilizací **funkční struktury území** umožnit realizaci opatření vedoucích k revitalizaci krajiny, posílení jejích retenčních schopností, zachovat a propojovat nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně do souvislých pásů, posílit zelenou kostru obce realizací **městského lesoparku** na Tábořském vrchu.
- V **prvcích ÚSES** hospodařit v souladu se zásadami ÚSES. Nepřipouštět zde změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci. V prvcích ÚSES vymezených na lesních pozemcích při obnově důsledně dodržovat v LHP/LHO stanovené obnovní cíle, v prvcích na nelesních pozemcích provádět nutný management.

- Chránit prvky **vzrostlé nelesní zeleně** („dřeviny rostoucí mimo les“), zejména pro zdejší krajinu charakteristické **vzrostlé nárosty dřevin a keřů** na kamenitých mezích a hrobkách (zejména k.ú. Ovesná) a zdejší plochy ovocných sadů.
- **Chránit krajinný ráz a místní krajinné dominanty vrcholů a hřebenů**, zejména lesnaté vrcholy Kosího vrchu, Hlídky a Táborského vrchu. V pohledově exponovaných prostorech a místech výhledů do krajiny neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů, zvláštní pozornost věnovat místně významnému vyhlídkovému bodu – **rozhledně Ploučnická vyhlídka** a realizovat citlivé úpravy přilehlé volné krajiny.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

- Urbanistická koncepce daná vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením intenzity a výškové hladiny zástavby je zakreslena v **Hlavním výkresu (2)**.

C.1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE OBCE

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY OBCE

- Zachovat stávající **uspořádání sídelní struktury** charakterizované kompaktním zastavěným územím Benešova nad Ploučnicí rozvinutým v údolí Ploučnice a Bystré a doplněným odloučenou sídlení lokalitou Ovesná. Nezakládat další odloučená sídla a samoty.
- Zkvalitňovat propojení dílčích částí obce **systémy dopravní a technické infrastruktury**.
- Rozvíjet zejména sídlo **Benešov nad Ploučnicí** při zachování jeho kompaktnosti vycházející z geomorfologických předpokladů:
 - stavebně **intenzifikovat zastavěné území** při současném využívání ploch mezilehlých, zbytkových a ploch po případných demolicích objektů špatného stavebního stavu a objektů nedostatečně využívajících danou plochu z hlediska ekonomického posouzení při uvažování polohy pozemku ve vztahu na jeho atraktivitu danou polohou,
 - přednostně **využít proluk** funkční a prostorové struktury stabilizovaných částí sídla se zohledněním aktuálně dosažitelné kvality zástavby a zachování fragmentace zástavby systémem sídelní zeleně,
 - investiční rozvoj** směřovat zejména do území severně a severovýchodně od Sídliště,
 - uplatňovat hierarchizaci prostorů, stabilizovat a **dotvářet veřejná prostranství** vymezená v ÚP jako spojitý systém náměstí, ulic a dalších prostor přístupných každému bez časového omezení,
 - kultivovat **nábřežní prostory** Ploučnice, Bystré a jejich přítoků s přihlédnutím k potřebám opatření ochrany před povodněmi,
 - dotvořit a zkvalitňovat rozsáhlé **zahrádkářské osady**, které tvoří celistvé plochy na severním okraji Benešova nad Ploučnicí.
- Sídlo Ovesná umírněně rozvíjet ve formách rozvolněné zástavby, zachovat jeho prostorové oddělení od Benešova nad Ploučnicí.

PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Zachovat a rozvíjet přiměřenou **promíšenost funkční struktury**.
- Pokračovat v kontinuálním a přiměřeném rozvoji **zastavitelných ploch** návazně na zastavěné území.
- Rozvíjet zejména funkce **bydlení, rekreace a sportu, občanského vybavení a výroby** v účelně uspořádané struktuře **veřejných prostranství a veřejné infrastruktury** a v optimální symbióze s navazujícími nezastavěnými a nezastavitelnými plochami volné krajiny.

ROZVOJ BYDLENÍ

- Potřeby bytové výstavby v řešeném území uspokojovat zejména:
 - intenzifikací** využití stávajících pozemků a objektů na stabilizovaných plochách smíšených obytných (SO),
 - dostavbou proluk** v zastavěném území (např. plochy Z13, Z14, Z16, Z19, Z47- Z49, Z53),
 - výstavbou v **soustředěných lokalitách rodinných domů** (plochy Z10, Z11, Z18, Z27- Z30, Z50) doplňujících členité okraje zastavěného území,
 - výstavbou soustředěného bydlení v **bytových domech** na zastavitelných plochách smíšených obytných (SO) v rozvojové lokalitě severně od Sídliště (plochy Z40, Z41),

- rozptýlenou výstavbou **ve venkovském sídle Ovesná** na okrajích jeho zastavěného území (plochy Z03, Z04)
- **využitím** ploch přestavby severně od Sídliště (plocha P01).
- Převážně rozptýlené, stabilizované plochy pro **přechodné bydlení – individuální rekreaci** (chalupy, chaty) s ohledem na jejich charakter a proměnlivost považovat za nedílnou součást ploch smíšených obytných. Umožnit potenciální **revitalizaci** chalup a chat na trvalé bydlení při dodržení požadavků zejména na prostorové uspořádání a dopravní, technickou infrastrukturu.
- Pro potenciální **rozvoj rodinné rekreace** využít zastavitelné plochy smíšené obytné (SO), zejména na okrajích zastavěného území Ovesné (plochy Z01, Z02, Z05).
- V rámci ploch smíšených obytných (SO) uplatňovat **přiměřenou míru integrace** doplňujících činností např. z oblasti malovýroby, služeb, zemědělského hospodaření aj. při zachování pohody bydlení.

ROZVOJ OBSLUŽNÝCH FUNKCÍ

- Rozlišovat následující kategorie ploch a zařízení **občanského vybavení**, odlišné charakterem poskytovaných služeb a nároků na jejich zajištění:
 - **plochy občanského vybavení (OV)**: zejména zařízení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum,
 - **plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS)**: zejména zařízení pro koncentrovanou lokalizaci sportovních a sportovně rekreačních činností místního i nadmístního významu v areálech pro denní rekreaci obyvatel obce i cestovní ruch,
 - **plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště (OH)**: zařízení pro lokalizaci pietních činností s parkovými úpravami v kombinaci s pohřebištěmi.
- Plochy **občanského vybavení (OV)** a plochy **občanského vybavení – veřejná pohřebiště (OH)** považovat za stabilizované.
- Pro **zařízení občanského vybavení** a k posílení infrastruktury základních i doplňkových služeb **využívat i stabilizované a rozvojové** smíšené plochy (SA, SC) v reakci na rozmístění a potřeby trvale bydlících obyvatel a ostatních uživatelů území (zejména rozvojové plochy Z39, P03, P05).

- Na stabilizovaných plochách **smíšených v centrální zóně (SC)** určených pro kumulaci služeb veřejné vybavenosti umístěných **v centru Benešova nad Ploučnicí** systémově zajistit optimální podíl trvalého bydlení. Podporovat intenzifikaci jejich využití a **dostavbu** vhodných **proluk** v rámci těchto stabilizovaných ploch (např. ulice Dvořákova, Nerudova).
- Dosáhnout flexibilního rozvoje, posílení různorodosti, územní vyváženosti a dostupnosti **základního občanského vybavení** umístěním zařízení denní potřeby i do ploch smíšených obytných (SO).

ROZVOJ SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH AKTIVIT

- Z hlediska rekreace soustředit pozornost na využití **rekreačního potenciálu** vlastního řešeného území pro turistiku, cykloturistiku ve vazbě na širší koncepcce.
- Stabilizovat a rozvíjet zahrádkářské osady na severním okraji Benešova nad Ploučnicí v **plochách individuální rekreace – zahrádkářské osady (RZ)** – (plochy Z08, Z26, Z31).
- Pro sport, tělovýchovu a rekreaci využívat zejména založené **sportovní areály** v rámci stabilizovaných ploch **občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS)** v ulici Nádražní, sokolovnu při ulici Sokolský vrch, termální koupaliště v ulici Bezručově a školský areál při ulici Cihelní. Pro rozvoj sportovních aktivit využít plochy Z09 a Z15 v ulici Cihelní.

- Pro sportovně rekreační aktivity provozované na **cyklistických a pěších trasách** nadále využívat stávající cesty v krajině - především v lesích a účelové cesty nově navržené v rámci standardní údržby lesa a zemědělských ploch:
- realizovat **smíšenou stezku** (cyklo a pěší) podél řeky Ploučnice po „**ostrovech**“ v **centrální části města** (plochy Z44, Z45 – mosty) jako náhradu k trase vedoucí po místních komunikacích a novou spojnicí **do Františkova nad Ploučnicí** (plocha Z56) jako variantu k trase vedoucí přes Ostrý (velké převýšení),
- **nově vyznačenými cyklotrasami** doplnit propojení města s širším územím Českého středohoří a Českosaského Švýcarska,
- využít potenciál území pro zřízení specifických tratí pro cyklistiku (**single track**) při respektování požadavků na ochranu přírody a krajiny.

ROZVOJ EKONOMICKÝCH AKTIVIT

- Rozvíjet činnosti průmyslového, skladovacího, servisního charakteru, vytvářet předpoklady i pro výrobní služby na stabilizovaných plochách **výroby a skladování** (VS) zajištěných odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou a vytvořit ucelené výrobní okrsky:
 - na **západním okraji** města při ulici Děčínské, na **jižním okraji** města při ulici Českolipské, v rámci těchto ploch vhodnými opatřeními zajistit **pohodu bydlení** na přilehlých plochách smíšených obytných,
 - využívat areály **brownfields** pro potřeby prostředí nezatěžujících provozů s vyšší přidanou hodnotou a pro drobné podnikání.
- Pro zajištění aktivit kapacitní **zemědělské výroby a služeb** využívat zejména stabilizované i rozvojové (plochy Z17, Z21) plochy **zemědělské a lesnické výroby** (VZ) na východním okraji zastavěného území Benešova nad Ploučnicí.
- Pro servisní činnosti, **služby, nerušící výrobu**, domy smíšené funkce využívat vymezené stabilizované i návrhové plochy **smíšených aktivit** (SA) – plochy Z20, Z22, Z38, Z39, Z43, Z52, P03, P05:
 - rozvíjet moderní typy výroby **bez negativních vlivů** za hranice těchto ploch,
 - využívat **restrukturalizované plochy** po zániku původních výrob zejména pro rozvoj nových, plošně nenáročných výrobních aktivit, služeb a podnikání,
 - v těchto plochách nevykloučovat možnosti **rozvoje jiných nevýrobních funkcí** (občanské vybavení, bydlení),
 - v rámci **revitalizace areálu bývalého Benaru** v Nádražní ulici (plocha přestavby P03) podporovat na části plochy vznik technologického parku a výstavbu kapacitního veřejného parkoviště, nepřipustit zde umístování staveb pro bydlení a ubytování.
- **Nenáročné hospodářské aktivity** rozvíjet na plochách smíšených obytných (SO) v promíšení s ostatními funkcemi obce při zajištění minimalizace negativních dopadů na kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

ROZVOJ SYSTÉMU DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- **Dopravní infrastrukturu** rozvíjet nad stávajícím systémem:
 - stabilizovat plochy pro železniční dopravu na plochách **dopravní infrastruktury – drážní dopravy** (DZ), chránit koridory pro optimalizaci železniční trati nadmístního významu (ZUR_Z1, ZUR_Z2),
 - trasy silnic všech tříd upravovat v rámci ploch **dopravní infrastruktury - silniční dopravy** (DS), zlepšit dopravní napojení města přeložkou silnice I. třídy ve vymezeném koridoru kapacitní silnice S11 (ZUR_PK4) a přeložkami silnic II. a III. třídy ve vymezených koridorech pro přeložky silnic II. a III. třídy (K1_DS, K2_DS),
 - trasy **místních komunikací** upravovat v rámci ploch **veřejných prostranství** (PV).

- **Odstavná stání** realizovat u jednotlivých aktivit v rámci příslušných ploch (např. smíšených v centrální zóně, smíšených aktivit, občanského vybavení, občanského vybavení – sport a tělovýchova, výroba a skladování):
 - vytvořit územní podmínky pro bezproblémové odstavování vozidel obyvatel i návštěvníků zejména na plochách **dopravní infrastruktury - vybavení (DV)** a plochách **veřejných prostranství (PV)**.
- **Technickou infrastrukturu** rozvíjet nad **stávajícími systémy** tvořenými trasami inženýrských sítí a plochami technické infrastruktury (TV):
 - chránit stávající **zdroje pitné vody** společně s vyřešeným systémem dovedení pitné vody do zastavěného území,
 - ve výhledu propojit městský vodovod na **skupinový vodovod Děčín - Hřensko**,
 - pokračovat v kontinuálním rozvoji vodovodního systému a doplnit jej o **vodovodní řady** napojující rozvojové plochy,
 - územně stabilizovat **městskou ČOV** a rozvíjet systém **splaškové kanalizace** do okrajových částí města, zejména na levém břehu Ploučnice,
 - **srážkové vody** co nejvíce zasakovat v místě, zbylé regulovaně odvádět do vodotečí,
 - v návaznosti na zástavbu stabilizovat páteřní **sítě vedení elektrické energie** a kontinuálně je rekonstruovat,
 - s požadavky na připojení nových odběrných míst zvyšovat kapacitu stávajících trafostanic VN/NN a dle potřeby vybudovat **nové trafostanice** včetně připojovacích vedení,
 - stabilizovat regulační stanice VTL/STL vymezené na plochách technické infrastruktury (TI), místně rozvíjet **STL plynovody**,
 - v optimálním rozsahu stabilizovat **systém centrálního zásobování teplem** na Sídlišti,
 - respektovat **radioreleové trasy** a **zařízení elektronických komunikací** na Hlídce a Táborském vrchu.

ROZVOJ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

- Stabilizovat soubor ploch **veřejných prostranství (PV)**, ploch **sídelní zeleně (ZS)** a dalších prostor přístupných každému bez omezení a zřizovaných nebo užívaných na území obce ve veřejném zájmu:
 - revitalizovat stávající nejasně vymezená **veřejná prostranství** a doplňovat další pozemky veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s obecně závaznými předpisy, regulativy ÚP a podrobnějšími dokumentacemi,
 - výstavbou na stabilizovaných plochách **neomezovat funkčnost a dostupnost** veřejných prostranství, zejména komunikací, hřišť a sídelní zeleně, které jsou nedílnou součástí těchto ploch,
 - zlepšit dopravní přístupnost hlavních rozvojových lokalit severně od Sídliště úpravou stávajících a výstavbou nových **místních komunikací** (plochy Z32, Z33, Z35),
 - rozvíjet síť komunikací pro **bezmotorovou dopravu** (plochy Z07, Z36, Z37),
 - doplnit **účelové komunikace** (plochy Z24, Z34)
 - rozvíjet **systém sídelní zeleně** posilováním, doplňováním a propojováním současných struktur – veřejně přístupné zeleně městského a zámeckého parku, parkově udržovaných ploch sídlištní zeleně, veškerých prvků vzrostlé zeleně v zástavbě obce,
 - realizovat **lesopark** na Táborském vrchu (plochy N01, N02),
 - využít plochy sídelní zeleně a plochy přírodní **podél řeky Ploučnice** (zejména „ostrovy“) pro krátkodobou rekreaci.

VAZBY NA KRAJINU

- Zachovat ráz jedinečné **kulturní krajiny**, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice, respektovat a obnovovat **drobné prvky a stavby** dotvářející její ráz.
- Připouštět rekreační využívání **krajiny** při respektování zásad ochrany přírody a krajiny, zajistit její **průchodnost** využitím historické cestní sítě.
- Propojit kostru **sídelní zeleně** tvořenou pásem nezastavitelných ploch v nivě Ploučnice s volnou krajinou. V těchto pásech udržovat plochy zeleně, umožňovat zejména **přírodě blízkým způsobem** realizaci **opatření ochrany před povodněmi** a potenciální doplnění ploch o prvky volnočasových aktivit (stezky, informační tabule, lavičky, cvičební prvky aj.).
- Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují **plochy zemědělské (NZ)**, pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní (NL)**, příp. **plochy přírodní (NP)**. V hospodaření na těchto pozemcích upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.
- Nepřipouštět **velkoplošné zalesňování** prostoru krajiny mezi zástavbou a stávajícími lesními okraji, chránit **členitost lesních okrajů**, nelesní enklávy v okrajích lesních komplexů cíleně nezalesňovat.
- Respektovat územně vymezený **územní systém ekologické stability (ÚSES)**, považovat jej za existující a stabilizovaný.
- Stabilizovat a rozvíjet systém vodních toků a nádrží v rámci ploch **vodních a vodohospodářských (VV)**:
 - pravidelnou údržbou břehových porostů a opevnění koryt vodních toků zlepšovat průtok.

PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Respektovat a harmonicky rozvíjet zachovanou **prostorovou strukturu obce** danou vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch:
 - **uspořádáním území** v kontextu osnovy původní zástavby, konfigurace terénu a cestní sítě,
 - citlivým dotvořením poměrně pevné prostorové struktury dochovaného **historického jádra města**,
 - využitím **proluk** a ploch **brownfields** a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny zachovat kompaktnost obce,
 - regulovaným rozvojem **okrajových částí obce** s nižší intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
 - zachováním a rozvojem **polyfunkčnosti** využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
 - respektováním stávající **výškové hladiny** zástavby.
- Prostorové uspořádání stavebních pozemků na **rozvojových plochách**, včetně staveb na nich umístěvaných, řídit **podmínkami prostorového uspořádání** stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola C.2 a F.4):
 - rozvojové zastavitelné plochy přednostně navazovat na zastavěné území,
 - nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
 - uplatňovat hierarchizaci prostorů a staveb v rámci stanovených regulativů,
 - v okrajových částech upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
 - v zastavěném území a zastavitelných plochách chránit kvalitní prvky vzrostlé zeleně.

- Hlavní požadavky na prostorové uspořádání v sídle **Benešov nad Ploučnicí**:
 - posilovat **diferenciaci a hierarchizaci** městských prostorů i v rozvolněné zástavbě na veřejné, polosoukromé a soukromé jasným vymezením uličních bloků a spojitě kostry veřejných prostranství různého dopravního a společenského významu,
 - místními úpravami při respektování měřítka a výškové hladiny zástavby zdůraznit **historické centrum města** s hustou kompaktní uliční zástavbou, stabilizovat zde ucelený **systém veřejných prostranství**, dokonponovat prostor **náměstí Míru** a parkově upravené plochy zeleně (zámecký a městský park),
 - zachovat **průhledy** na kostel Narození P. Marie,
 - **podél hlavních místních komunikací** tvořících významné osy zástavby (ulice Děčínská, Českolipská, Palackého) požadovat vyšší intenzitu a kompaktnost zástavby při zachování stávající výškové hladiny,
 - směrem **k okrajům sídla** zachovat rozvolněnou nízkopodlažní zástavbu s přiměřeně většími pozemky,
 - vhodnou **přestavbou území** severně od Nádražní ulice posílit celoměstský význam těchto ploch,
 - stavebně upravit **přednádražní prostor** v návaznosti na dopravní stavby a zařízení,
 - při využití **rozvojových ploch smíšených obytných** dodržovat princip postupného snižování výškové hladiny a hustoty zástavby směrem do volné krajiny, zohlednit konfiguraci terénu,
 - v **rozvojových plochách smíšených aktivit** umisťovat prostorově adekvátní stavby respektující prostorové regulativy a okolní zástavbu, technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu sídla,
 - zachovat **nezastavitelné proluky** sídelní a krajinné zeleně zpřístupňující volnou krajinu ze zastavěného území, postupně uvolňovat nivy Ploučnice a Bystré od riskantně umístěné zástavby v záplavovém území,
 - posilovat slabý **potenciál řeky Ploučnice** jejím zpřístupněním a zapojením vodních ploch do života města.
- V sídle **Ovesná** respektovat rozvolněnou nízkopodlažní zástavbu, sledující místní komunikace a Ovesenský potok:
 - zachovat **rozptýlený charakter** zástavby s nepravidelným řazením,
 - omezit rozvoj zejména na **dostavbu** proluk, upřednostňovat výstavbu na historických stavebních pozemcích,
 - novou výstavbu adekvátně přizpůsobit složité **terénní konfiguraci**.

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

- Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese (2).

Označení návrhových ploch v textové i grafické části zahrnuje:

Plochy zastavitelné: Z01 - Z56

Plochy přestavby: P01 - P05

Plochy nezastavitelné: N01 - N03

Regulační kód rozvojových ploch v textové i grafické části zahrnuje:



Vysvětlení podmínečně přípustného využití ploch v tabulkách Tab. C.2_1 – Tab. C.2_3.

podmínky: (platí jednotně pro celou vymezenou plochu)

- CH** v dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy (koridoru) negativně neovlivní zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů
- HL1** při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb
- HL2** při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z rozvojových ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.
- OK** v dalších stupních projektové přípravy při umísťování staveb vytvořit podmínky pro umístění navržených silnic vč. bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně“.
- OBJ** plocha vylučuje umístění staveb pro bydlení a integrovaných bytů
- OUB** plocha vylučuje umístění staveb pro ubytování (např. hotely, pensiony, ubytovny aj.)

Tab. C.2_1: Vymezení ploch zastavitelných (Z)

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m ²)	podmínky
Z01	SO.2.10.80	O	Ovesná, individuální bydlení v proluce zástavby	4788	
Z02	SO.2.10.80	O	Ovesná, individuální bydlení v proluce zástavby	7422	
Z03	SO.2.12.75	O	Ovesná, individuální bydlení na okraji zastavěného území	1811	
Z04	SO.2.10.80	O	Ovesná, individuální bydlení na okraji zastavěného území	7021	
Z05	SO.1.10.80	O	Ovesná, individuální bydlení na okraji zastavěného území	1219	
Z06	PV	O	Ovesná, propojení místních komunikací	115	
Z07	PV	O	Ovesná, místní komunikace – cyklo a pěší spojení z Benešova nad Pl. do Ovesné, zpřístupnění přilehlých ploch půdního fondu	3247	
Z08	RZ1.10.80	O	Benešov nad Pl. sever - rozšíření zahrádkářské osady	6227	
Z09	OS.1.05.30	O	Cihelní, rozvoj sportovních aktivit (cyklotrial apod.)	5039	
Z10	SO.1.10.80	O	Táborský vrch, individuální bydlení na okraji zastavěného území	7584	
Z11	SO.1.10.80	O	Táborský vrch, individuální bydlení na okraji zastavěného území	6700	HL2
Z12	DV.1	B	Husova, parkoviště pro bydlicí a návštěvníky	2020	
Z13	SO.1.15.70	B	Táborský vrch, individuální bydlení v proluce zástavby	3313	
Z14	SO.1.10.80	B	Táborský vrch, individuální bydlení v proluce zástavby	2007	
Z15	OS.1.05.30	B	Cihelní, rozšíření ploch sportu (hřiště)	1435	
Z16	SO.1.15.70	B	Pod Táborským vrchem, individuální bydlení v proluce zástavby	1300	
Z17	VZ.1.20.60	B	Wolkerova, rozvoj zemědělské výroby - ovocnářství	8156	
Z18	SO.2.15.70	B	pod hřbitovem, individuální bydlení na okraji zastavěného území,	16227	HL1
Z19	SO.2.15.70	B	Palackého, individuální bydlení v proluce zástavby	1238	HL1
Z20	SA.1.10.80	B	Palackého, podmíněně přípustná výstavba RD, souvisí s využitím plochy Z21 (zahradnictví)	2280	HL1
Z21	VZ.1.20.60	B	Palackého, rozvoj zemědělské výroby – zahradnictví	9200	
Z22	SA.1.20.60	B	Palackého, rozvoj služeb, realizace po stabilizaci trasy přeložky silnice I/13	2560	OBJ, OK
Z23	DV.1	B	Palackého, plocha pro možné umístění ČSPH a souvisejících služeb, realizace po stabilizaci trasy přeložky silnice I/13	2656	OK
Z24	PV	B	Palackého, přeložka účelové komunikace vyvolaná přeložkou silnice I/13	3409	

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m ²)	podmínky
Z25	OS.1.10.40	B	za tratí, rozvoj sportovních ploch na východním okraji města	3191	OK
Z26	RZ1.10.80	B	Benešov nad Pl. sever, rozšíření zahrádkářské osady	4661	
Z27	SO.1.20.60	B	Sídliště, individuální bydlení na okraji zastavěného území, potenciálně přípustné řadové garáže	5579	
Z28	SO.2.15.70	B	Sídliště, individuální bydlení na okraji zastavěného území	4467	
Z29	SO.2.20.60	B	Družstevní, individuální bydlení na okraji zastavěného území	11204	
Z30	SO.2.15.70	B	Sídliště, individuální bydlení na okraji zastavěného území	8480	
Z31	RZ.1.15.70	B	Sídliště, individuální rekreace – zahrádkářská osada	7243	
Z32	PV	B	Sídliště, propojení místních komunikací	1727	
Z33	PV	B	Sídliště – Vilová, propojení místních komunikací	5064	
Z34	PV	B	Benešov nad Pl. západ, účelová komunikace k vodojemům	1445	
Z35	PV	B	Družstevní, propojení místních komunikací	1662	
Z36	PV	B	Sídliště, komunikace pro bezmotorovou dopravu, zajištění prostupnosti území	722	
Z37	PV	B	Sídliště – Komenského, komunikace pro bezmotorovou dopravu, zajištění prostupnosti území	868	
Z38	SA.2.20.60	B	Sídliště, rozvoj nerušící výroby	787	
Z39	SA.2.20.60	B	Sídliště, rozvoj nerušící výroby, služeb, individuální bydlení	3134	
Z40	SO.3.20.60	B	Sídliště, soustředěné bydlení, bytové domy, RD	13227	
Z41	SO.4.20.60	B	Sídliště, soustředěné bydlení, bytové domy	4934	
Z42	PV	B	Sídliště, místní komunikace, zpřístupnění rozvojových ploch	422	
Z43	SA.2.20.60	B	Děčínská, proluka v zástavbě	2052	HL1
Z44	PV	B	cyklostezka č.15 Ploučnice, u koupaliště, bezmotorová doprava, most na „ostrov“	28	CH
Z45	PV	B	cyklostezka č.15 Ploučnice, Nerudova, bezmotorová doprava, most na „ostrov“	49	CH
Z46	DV.1	B	Nádražní, parkování u železniční stanice	864	
Z47	SO.1.15.70	B	Sokolský vrch, individuální bydlení na okraji zastavěného území	1476	
Z48	SO.1.15.70	B	Sokolský vrch, individuální bydlení v proluce zástavby	1830	
Z49	SO.1.15.70	B	Pod Vyhlídkou, individuální bydlení na okraji zastavěného území	1458	
Z50	SO.1.15.70	B	Pod Vyhlídkou, individuální bydlení na okraji zastavěného území	5306	
Z51	SO.1.15.70	B	Pod Vyhlídkou, individuální bydlení na okraji zastavěného území	1372	
Z52	SA.1.20.60	B	Českolipská, na okraji zastavěného území	613	HL1
Z53	SO.2.15.70	B	Heřmanovská, individuální bydlení na okraji zastavěného území	3269	HL1
Z54	SO.1.07.85	B	Kamenná, individuální bydlení, zastavěný stavební pozemek	5425	HL1
Z55	DV.1	B	Českolipská, plocha pro umístění ČSPH	3556	
Z56	PV	B	cyklostezka č.15 Ploučnice – nová trasa podél řeky	1964	CH

Tab. C.2 2: Vymezení ploch přestavby (P)

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m ²)	podmínky
P01	SO.2.15.70	B	Sídliště, individuální bydlení, přestavba zem. staveb	5001	
P02	PV	B	U Sklárky, budoucí sjezd z přeložky silnice I/13, přístup k ČOV	289	
P03	SA.4.50.20	B	Nádražní, technologický park, výroby, služby, parkoviště	32250	OBJ, OUB
P04	DV.1	B	Nádražní, autobusové nádraží	2894	
P05	SA.2.30.40	B	Nádražní, nové využití staveb v prostoru železniční stanice	5953	HL1

Tab. C.2 3: Vymezení nezastavitelných ploch (N)

ozn. plochy	funkce regulace	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m ²)	podmínky
N01	ZS	B	Táborský vrch, lesopark	31124	
N02	ZS	B	Táborský vrch, lesopark změna zastav.stavebního pozemku	653	
N03	NZ	B	Palackého, zrušení stávající účelové komunikace, převod do ZPF	942	

Tab. C.2 4: Vymezení koridorů dopravní infrastruktury (pro umístění dopravních staveb)

ozn. koridoru	k.ú.	umístění, specifikace	výměra (m ²)	podmínky
ZUR_PK4	O,B	koridor kapacitní silnice S11 (přeložka silnice I/13 včetně sjezdových ramen)	466579	
ZUR_Z1	B	koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu - optimalizace železniční trati Děčín – Benešov n.P. – Rumburk	67866	CH
ZUR_Z2	B	koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu - optimalizace železniční trati Benešov nad Ploučnicí – Česká Lípa	26596	
K1_DS	B	Českolipská, koridor pro přeložku silnice II/262	6769	
K2_DS	B	Českolipská – Palackého, koridor pro přeložku silnice III/26223	12234	CH

Vysvětlivky: katastrální území (k.ú.): O – Ovesná, B – Benešov nad Ploučnicí

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- **Koncepce dopravy** stanovená především vymezením dopravních ploch a koridorů je zakreslena v Hlavním výkresu (2).
- Umístění samostatných bodových a liniových prvků **dopravní infrastruktury** navržených v ÚP Benešov nad Ploučnicí je provedeno ve vztahu k plochám dopravní infrastruktury - drážní dopravy (DZ), plochám dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS), plochám dopravní infrastruktury - vybavení (DV), plochám veřejných prostranství (PV), hranám parcel a jejich upřesnění bude předmětem dalších fází projektové přípravy.

D.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- **Koridory konvenční železniční dopravy nadmístního významu**, zajištěné železniční tratí **Děčín – Benešov nad Ploučnicí – Rybníště – Rumburk** a železniční tratí **Benešov nad Ploučnicí – Starý Šachov – Česká Lípa** územně chránit pro optimalizace těchto tratí na rychlost 80 km/hod. a dílčí zkapacitnění, které budou mít územní dopady v rámci jejich vymezení (ZUR_Z1, ZUR_Z2):
 - optimalizovat počet a modernizovat zabezpečení **stávajících úrovnových železničních přejezdů**,
 - revitalizovat prostor železniční stanice, nepotřebné části plochy dráhy revitalizovat pro **podnikatelské záměry** v rámci ploch smíšených aktivit (plocha P05),
 - v přednádražním prostoru vytvořit podmínky pro **odstavování osobních automobilů** (plocha Z41),
 - v kontaktu s železniční stanicí realizovat **přestupní uzel na autobusovou dopravu** (plocha P04).

D.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

SILNICE I TŘÍDY

- Přeložku silnice I/13 územně stabilizovat v upřesněném **koridoru kapacitní silnice S11** (ZUR_PK4) D8 - Děčín - Česká Lípa – Svor – Bílý Kostel nad Nisou – Liberec – R35:
 - kategorie silnice S 11,5/80,
 - trasu silnice směřovat mimo zastavěné území, realizovat vyvolané přeložky silnic nižších tříd, místních a účelových komunikací,
 - křižovatkové sjezdy realizovat v západní části území (křižovatka se silnicí II/262), v severní části území (křižovatka se silnicí III/26224) a ve východní části území (křižovatka se silnicí III/26223).

SILNICE II. A III. TŘÍDY

- Obecně při umístování staveb v blízkosti silnic respektovat **kategorizaci krajských silnic** II. a III. třídy:
 - podle příslušné kategorie respektovat prostor pro umístění potenciálních doprovodných komunikací pro nemotorovou dopravu,
 - respektovat stávající uliční aleje a podle místních podmínek vytvářet prostory pro umístění nových uličních alejí.
- Možnost **dosazení stanovených parametrů** základní komunikační kostry tvořených plochami dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) zajišťovat regulativy uvedenými v kapitole F.3.2 Omezení využívání ploch stanovená ÚP.

- **Silnici II/262** Děčín - Benešov nad Ploučnicí – Česká Lípa - Zákupy stabilizovat a stavebně upravovat v návrhové kategorii S 7,5/60:
 - chránit koridor pro přeložku této silnice na jižním okraji řešeného území v souběhu s železniční tratí,
 - stávající úsek silnice II/262 od jejího napojení na přeložku silnice I/13 ve směru na Děčín přeřadit do kategorie silnic III. třídy.
- **Silnici III/26223** Benešov nad Ploučnicí – Markvartice stabilizovat a stavebně upravovat v návrhové kategorii S 7,5/60:
 - chránit koridor pro přeložku této silnice v zastavěném území v souběhu se železniční tratí mezi ulicemi Českolipská a Palackého,
 - mostní stavbu přes Ploučnici řešit nad úroveň stoleté vody,
 - po realizaci přeložky této silnice, stávající úsek mezi ulicemi Palackého – Děčínská převést do hlavních místních obslužných komunikací.
- **Silnici III/26224** Benešov nad Ploučnicí – Huntířov stabilizovat a stavebně upravovat v návrhové kategorii S 6,5/50:
 - u Ovesné upravit trasu silnice v souladu s navrhovaným křižovatkovým napojením z přeložky silnice I/13,
 - v zastavěném území Benešova nad Ploučnicí přesunout trasu silnice do ulic Husova – Smetanova – Wolkerova – Palackého.
- **Silnici III/26221** Benešov nad Ploučnicí – Heřmanov stabilizovat v kategorii S 6,5/50.
- Postupně **odstraňovat komunikační závady** na silniční síti spočívající v nedostatečném šířkovém, směrovém a výškovém uspořádání, lokálně zúžených profilech, nepřehledných místech, v absenci chodníků a nekompletním dopravním značení.

MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE

- Jako **místní sběrné komunikace**, s výraznějším dopravním významem, považovat průtahy silnic II/262 a III/26223 zastavěným územím, postupně realizovat úpravy s cílem dosažení navrhovaného typu příčného uspořádání (dále jen typ):
 - II/262 ulice Děčínská: typ MS2 12/8/50, ulice Nábřežní MS2 10/8/50, ulice Českolipská typ MS2 10/8/50,
 - III/26223 přeložka od Českolipské ulice do Palackého, typ MS2 10/7/50,
 - doplnit minimálně jednostranné chodníky, podélná parkovací stání a vybudovat zálivy v rozsahu autobusových zastávek,
 - upravit dopravní prostor křížení silnice II/262 s ulicí Nádražní, Sokolskou a železniční tratí.

MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

- **Místní obslužné komunikace** územně stabilizovat v plochách veřejných prostranství (PV) tak, aby zajišťovaly bezproblémové napojení území na základní silniční kostru.
- Jako **hlavní místní obslužné komunikace** považovat:
 - ulice Sídliště, Cihelní, Děčínská (část), Palackého, Žižkova, Krátká, Československé armády, Sokolovská, Nádražní, Boženy Němcové,
 - v Ovesné komunikaci do západní části sídla,
 - postupně realizovat úpravy dopravních prostorů těchto místních obslužných komunikací v rozsahu typů MO2 8/6,5/40 až MO2 10/7/40 (viz Hlavní výkres (2)).
- Možnost dosažení stanoveného **návrhového typu** v rámci ploch veřejných prostranství vymezovaných v souladu s obecně závazným předpisem zajišťovat regulativem uvedeným v kapitole F.3.2 Omezení ve využívání ploch stanovená ÚP.

- Dopravní přístup ke stabilizovaným i zastavitelným plochám nebo jednotlivým stavebním pozemkům z vyšší dopravní kostry zajistit pomocí **ostatních místních komunikací** s návrhovým šířkovým uspořádáním odpovídajícím cílové dopravě a stanoveným na základě dopravně technického posouzení, minimálně typ:
 - MO2k -/5,5/30 u dvoupruhových obousměrných místních obslužných komunikací,
 - MO1k -/4/30 u jednopruhových obousměrných místních komunikací s výhybnami po 80 – 100 m s využitím míst zpevněných vjezdů na pozemky.
- Postupně realizovat **nové místní obslužné komunikace** v lokalitách:
 - Ovesná (plocha Z06), propojení místních komunikací,
 - Sídliště (plocha Z32), propojení místních komunikací,
 - Sídliště – Vilová (plocha Z33), hlavní místní obslužná komunikace,
 - Družstevní (plocha Z35), propojení místních komunikací,
 - Sídliště (plocha Z42), místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch.
- Realizovat **úpravy** místních komunikací:
 - ulice U Skládky (plocha P02), dílčí úprava.
- **Dopravní připojení** navržených ploch řešit z místních obslužných komunikací, které mají územní předpoklady pro realizaci příslušného návrhového typu, případně jejich rekonstrukcí, vyvolanou jejich zanedbaným stavem, zajišťující bezproblémové napojení na základní komunikační kostru sídelního útvaru:
 - tam, kde nové zastavitelné plochy navazují na stávající plochy stejné funkce, zajistit odpovídající dopravní napojení na místní komunikace s veřejným provozem.
- Potenciální **trasy bezmotorové dopravy** považovat s ohledem na zatížení místních komunikací za jejich přirozenou součást.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- Realizovat nové **účelové komunikace** ve vztahu k budoucí přeložce silnice I/13:
 - zajištění přístupu k pozemkům půdního fondu (plocha Z24)
 - zajištění přístupu k vodojemům (plocha Z34)

D.1.3 VEŘEJNÁ DOPRAVA OSOB (VDO)

- Systém obsluhy řešeného území **autobusovou dopravou** zachovat v trasách stávajících průtahů silnic.
- V rozsahu **prostorů autobusových zastávek** v rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS) budovat zálivy pro vozidla s opatřeními na ochranu přecházejících cestujících.
- Vytvořit **komplexní přestupní uzel** při železniční stanici Benešov nad Ploučnicí realizací nového autobusového nádraží (plocha P04).

D.1.4 DOPRAVA V KLIDU

- Na plochách smíšených v centrální zóně (SC), smíšených aktivit (SA), občanského vybavení (OV) a plochách občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS) zajistit odpovídající počet **parkovacích míst** pro návštěvníky zařízení.
- Stabilizovat stávající parkovací plochy na území obce a realizovat nová veřejná parkoviště (**významné parkovací plochy**) na plochách dopravní infrastruktury - vybavení (DV):
 - v Husově ulici pro bydlení i návštěvníky zejména lokality Táborského vrchu (plocha Z12),
 - u železniční stanice Benešov nad Ploučnicí (plocha Z46),
 - odstavné plochy v blízkosti centra rozšířit v rámci rozvojových ploch smíšených aktivit (plocha P03).

- Odstavování vozidel rezidentů, návštěvníků v ubytovacích zařízeních a uživatelů ploch s rozdílným způsobem využití řešit v souladu s normovou potřebou odstavných stání **v rámci příslušných ploch.**

D.1.6 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

- Na území města **stabilizovat** čerpací stanici pohonných hmot (ČSPH) na západním okraji sídla Benešov nad Ploučnicí při silnici II/262.
- Vytvářet územní podmínky pro **realizaci ČSPH** a souvisejících služeb při ulici Českolipské (plocha Z55) a při silnici III/26223 (plocha Z23) po realizaci přeložky silnice I/13.

D.1.6 BEZMOTOROVÁ DOPRAVA

- Podél průtahů silnic II. a III. třídy zastavěným územím zajistit prostor a postupně budovat alespoň **jednostranný chodník** šířky min. 1,5 m a to zejména v ulicích Českolipská a Palackého.
- Realizovat dílčí dopravní propojení na plochách veřejných prostranství (PV) **komunikace pro bezmotorovou dopravu:**
 - Ovesná – Benešov nad Ploučnicí – cyklo a pěší propojení (plocha Z07)
 - Sídliště – Komenského (plochy Z36, Z37), zajištění prostupnosti území, spojení nové zástavby s centrem města,
 - cyklostezka č.15 Ploučnice (plochy Z44, Z45) – nová trasa po „ostrovech“ (mosty)
 - cyklostezka č.15 Ploučnice (plocha Z56) – nová trasa do Františkova nad Ploučnicí
- **Stávající cyklostezku č.15 (cyklomagistrála Ploučnice)** doplnit sítí cyklistických tras:
 - Benešov nad Ploučnicí – Dobrná – Huntířov – Stará Oleška - Českosaské Švýcarsko,
 - Benešov nad Ploučnicí – Dolní Habartice – Horní Habartice – Markvartice – Česká Kamenice,
 - Benešov nad Ploučnicí – Heřmanov – Rychnov,
 - cyklistickou dopravu považovat jako součást provozu na silnicích (dopravní značení).
- Provozně-technická opatření pro **zvýšení bezpečnosti cyklistů** realizovat ve stávajících trasách silnic II. a III. třídy (zejména úseky ulic Českolipská, Heřmanovská, Palackého). V rámci ploch smíšených v centrální zóně (SC) vytvořit **zázemí pro cykloturisty.**
- **Účelovou** pěší a cyklistickou dopravu považovat za přirozenou součást ploch veřejných prostranství (PV) a v rámci regulativů i ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- Za hlavní výchozí místo značených **cyklistických a turistických tras** považovat náměstí Míru.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Koncepte vodního hospodářství stanovená především vymezením ploch a koridorů pro systémy zásobování vodou a odstraňování odpadních vod a koncepte energetiky a spojů stanovená především vymezením ploch a koridorů pro systémy zásobování elektrickou energií, plynem a informační systémy je zakreslena ve **Výkresu koncepte technické infrastruktury (3).**
- Pro umístování systémů technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití platí:
 - ve Výkresu koncepte technické infrastruktury (3) jsou zakresleny pouze liniové a plošné prvky technické infrastruktury nadřazených systémů prokazující jejich **celistvost a napojení rozvojových ploch ÚP,**
 - liniové stavby technické infrastruktury tvoří **přípustné využití** ploch dopravní infrastruktury silniční dopravy (DS), ploch dopravní infrastruktury – drážní dopravy (DZ) a ploch veřejných prostranství (PV),

- liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů, jejichž plocha nepřesáhne stanovenou výměru a které bezprostředně souvisí s provozem obce tvoří **podmíněně přípustné využití** vybraných zastavěných a zastavitelných, nezastavěných a nezastavitelných ploch,
- další činnosti, stavby a zařízení technické infrastruktury tvoří jako **základní vybavenost území** za stanovených podmínek podmíněně přípustné využití všech zastavěných a zastavitelných, nezastavěných a nezastavitelných ploch.
- Umístění samostatných bodových a liniových **prvků technické infrastruktury** převzatých z ÚAP resp. navržených v ÚP je provedeno ve vztahu k plochám dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS), plochám veřejných prostranství (PV) a hranám parcel, jeho upřesnění bude předmětem dalších fází projektové přípravy.

D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- Zachovat systém zásobování vodou veřejným vodovodem tvořeným **vodními zdroji, hlavními přívodními řady, vodojemy, čerpacími stanicemi** a rozvodnými **zásobovacími řady** včetně doplnění celé vodovodní soustavy obce.
- Ve výhledu v souvislosti s výstavbou **přeložky silnice I/13** zajistit:
 - napojení vodovodní sítě na skupinový vodovod Děčín výstavbou nového **vodovodního řadu - přivaděče z Děčína** včetně dostatečně kapacitních připojení stávajících vodojemů Vilová nový, Vilová starý, Cihelní starý, Cihelní nový **na nový přivaděč**,
 - umožnění potenciálního pokračování přivaděče a **propojení** skupinového vodovodu Děčín - Hřensko na vodovod do Dolních Habartic (z vodojemu Cihelní).
- Systém zásobování vodou **doplnit o zásobovací vodovodní řady** do oblastí:
 - severně od ulic Vilová a Družstevní,
 - okolí Sídliště,
 - okolí Táborského vrchu,
 - východně od ulice Wolkerova,
 - ve výhledu východním směrem ulicí Palackého,
 - v okolí Sokolského vrchu,
 - v okolí ulice Tkalcovská.
- V systému zásobování vodou **navýšit kapacitu** vodovodních řadů v lokalitě **Táborského vrchu** pro umožnění nové výstavby - výměna potrubí včetně posílení tlakové stanice osazené ve vodojemu Cihelní – nový.
- V **sídle Ovesná** povolovat rozvoj zástavby na zastavěných a zastavitelných plochách s využitím **individuálního řešení zásobování** vodou, jehož přípustnost resp. podmínky určí podrobná dokumentace.
- Návrhové plochy: Z08, Z16, Z19, Z43, Z53, Z55, P03, P04 a P05 napojit na **stávající vodovod**.
- Návrhové plochy: Z10, Z11, Z13, Z14, Z18, Z20, Z23, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z38, Z39, Z40, Z41, Z47, Z48, Z49, Z50, Z51, Z52, Z54 a P01 napojit **na navrženou rozšířenou vodovodní síť**.
- Návrhové plochy: Z01, Z02, Z03, Z04 a Z05 zásobovat pitnou vodou z **individuálních zdrojů** vody.
- Ostatní návrhové plochy nevyžadují napojení na vodovod nebo vodní zdroj.
- Stabilizovat a chránit hlubinný **termální vrt a přivaděcí řad** z něj do koupaliště.

D.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ

- Udržovat, rozšiřovat a dobudovat systém **oddílné kanalizační soustavy s čistírnou odpadních vod (ČOV)**, tedy splaškovou kanalizací s gravitačními stokami, čerpacími stanicemi a výtlačnými řady.
- Vybudovat nové **čerpací stanice odpadních vod (ČSOV N1 – ČSOV N5) a rozšířit oddílnou kanalizaci** v části města na **levém břehu Ploučnice** – systémem čerpání do splaškové kanalizace gravitačních stok na pravém břehu Ploučnice, dešťové vody odvádět stávající jednotnou kanalizací, která bude sloužit jako dešťová:
 - v západní části Nádražní ulice,
 - v neodkanalizované části Českolipské ulice souběžné se Sokolským vrchem,
 - v části ulic Sokolský vrch, Českolipská,
 - v ulicích Heřmanovská, Tkalcovská a v části ulice Českolipské,
 - na kanalizaci z ulice Valkeřická.
- **Rozšířit systém oddílné kanalizační soustavy** s odtokem splaškových vod na ČOV do rozvojových oblastí:
 - na západním okraji města,
 - severně od ulic Vilová a Družstevní,
 - do zástavby v okolí Táborského vrchu,
 - pod Sokolským vrchem v okolí ulice Pod Vyhlídkou – prodloužení gravitačních stok.
- Povolovat rozvoj zástavby mimo dosah stávající a navržené kanalizace na plochách zastavěných, zastavitelných a přestavby s využitím dočasného **individuálního řešení** likvidace odpadních vod, jehož přípustnost resp. podmínky určí místně příslušný vodohospodářský úřad:
 - v **rozvojových plochách** v dalších stupních projektové přípravy individuální řešení upřesnit a prokázat řešení technické infrastruktury na celé ploše.
- Návrhové plochy: Z08, Z16, Z41, Z43, Z53, Z54, Z55 a P03 napojit na **stávající splaškovou kanalizaci** zakončenou na stávající ČOV.
- Návrhové plochy: Z10, Z11, Z13, Z14, Z18, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z38, Z39, Z40, Z47, Z48, Z49, Z50, Z51, P01, P04 a P05 napojit na **navrženou splaškovou kanalizaci** zakončenou na stávající ČOV.
- Návrhové plochy: Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z19, Z20, Z23 a Z52 zajistit **individuální likvidaci splaškových vod** čištěním v souladu s platnou legislativou.
- Ostatní návrhové lokality **nevyžadují** likvidaci splaškových odpadních vod.
- **Srážkové vody** důsledně oddělovat a v souladu s platnou legislativou v maximální míře zasakovat v místě vzniku, zbylé regulovaně odvádět do vodotečí.
- Pro odvedení srážkových vod přednostně **využívat bývalou jednotnou kanalizaci**, která se po realizaci splaškové kanalizace stala kanalizací dešťovou:
 - v maximální míře **zamezovat nátok** dešťových vod do splaškové kanalizační sítě.

D.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- Koncepce **zásobování obce elektrickou energií** v napěťové hladině 35 kV vrchním vedením z transformovny TR 110/35 kV Děčín nebo Česká Kamenice se nemění.
- Pro uspokojení potřeb obce v období do roku 2030 počítat s **navýšením odběru** elektrické energie o cca 0,4 MW za předpokladu naplnění rozvojových ploch:
 - počítat s dalším navýšením odběru o budoucí podnikatelské činnosti a služby, jejichž požadavky nelze jednoznačně určit,
 - u stávajících odběrů předpokládat snižování spotřeby elektrické energie vlivem úspornějších spotřebičů a svítidel.

- Posilovat **výrobu elektrické energie** přímo v řešeném území:
 - kvalitní údržbou stávajících **malých vodních elektráren (MVE)** na Ploučnici,
 - využitím **obnovitelných zdrojů** v rámci přípustného využití ploch výroby a skladování a ploch zemědělské a lesnické výroby resp. všech zastavitelných ploch v případě převažující samozásobitelské funkce (jako technické zařízení budov, kromě využití fotovoltaických panelů v území MPZ),
 - v území nepovolovat výstavbu **vysokých větrných elektráren**.
- V návaznosti na požadavky na připojení nových odběrných míst zvyšovat kapacitu **stávajících trafostanic VN/NN**.
- Umístění **nových trafostanic VN/NN** připouštět v rámci podmínek pro využití všech zastavěných a zastavitelných ploch:
 - realizovat výstavbu **nových trafostanic TN1 a TN2** včetně připojovacích vedení na základě potřeb jednotlivých investorů,
 - jejich polohu a trasy připojovacích vedení VN upřesňovat na základě žádosti o připojení nových odběrných míst a podrobného výpočtu zatížení sítě.
- **Rozvody NN** nejsou předmětem ÚP.

D.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

- Pro uspokojení potřeb města v období do roku 2030 počítat s **navýšením současného odběru** plynu o cca 1,5 MW za předpokladu naplnění rozvojových ploch:
 - počítat s dalším navýšením odběru o budoucí podnikatelské činnosti a služby, jejichž požadavky nelze jednoznačně určit.
- Řešené území nadále **zásobovat plynem** z územně stabilizovaného **VTL plynovodu** přes stávající VTL/STL regulační stanice:
 - případné rekonstrukce realizovat v jejich stávajícím plošném vymezení.
- Na **STL plynovodní síti** zajistit:
 - územní stabilizaci stávajících STL plynovodních rozvodů,
 - prodloužení plynovodních rozvodů v lokalitě Táborského vrchu včetně umožnění napojení stávající zástavby,
 - prodloužení plynovodních rozvodů v lokalitě Českolipská, Valkeřická zejména pro umožnění připojení stávající zástavby,
 - umožnit prodloužení plynovodních rozvodů k rozvojovým plochám a připojení staveb na dostupných plochách (zastavěných, zastavitelných, přestavby) k plynovodům.

D.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

- Jako hlavní energií pro vytápění a ohřev TUV využívat zemní plyn a elektrickou energii v kombinaci s tepelnými čerpadly, biomasou, solárními systémy a okrajově s LTO. Zdroje na **spalování uhlí** postupně vytěšňovat.
- Stabilizovat stávající systém **centrálního zásobování teplem** na Sídlišti založený na nízkotlaké teplovodní kotelně spalující zemní plyn, postupně modernizovat rozvody tepla:
 - nepovolovat odpojování jednotlivých panelových domů od systému CZT,
 - v kotelně instalovat kogenerační zdroj.

D.2.6 SPOJE

- Průběžně zvyšovat kapacitu **sdělovacích sítí**.
- **Respektovat** elektronická komunikační zařízení a vedení a vč. ochranných pásem.

D.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Nakládání s komunálním odpadem na území obce Benešov nad Ploučnicí řídit dle obecně **závazné vyhlášky** obce.

- Pro umístění **individuálních nádob** na sběr odpadu využívat části příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, pro které slouží.
- Pro umístění nádob na sběr odpadu (**kontejnery, sběr tříděného odpadu**) vymežit sběrná místa v uzlových bodech ploch veřejných prostranství (PV).
- Zařízení na sběr odpadu - **sběrný dvůr** stabilizovat na plochách smíšených aktivit (A).
- Sklárky ani zařízení na zneškodňování nebezpečných odpadů na území obce nezřizovat, staré a černé **sklárky** rekultivovat a monitorovat.

D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- **Zastoupení složek a dimenzování** občanského vybavení se bude vyvíjet v prostoru a čase, v mezích ekonomických limitů, v souvislosti s vývojem počtu obsluhovaných uživatelů území, věkovou a vzdělanostní strukturou obyvatelstva a potřebami optimální dostupnosti.
- Ve správním území obce Benešov nad Ploučnicí rozvoj a provozování např. zařízení pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu realizovat na stabilizovaných **plochách smíšených v centrální zóně (SC), občanského vybavení (OV)**, nebo stabilizovaných i rozvojových **plochách smíšených obytných (SO)** umožňujících promíšení s trvalým bydlením a dalšími obslužnými aktivitami.
- Potřeby **mateřských, základních škol a dalších vzdělávacích institucí** zajistit na stabilizovaných plochách občanského vybavení (OV).
- Územně stabilizovat zařízení ambulantní **zdravotnické péče** na plochách občanského vybavení, nová umísťovat přednostně na plochách smíšených v centrální zóně (SC), ale i na plochách smíšených obytných (SO).
- Požadavky na rozvoj zařízení **sociální péče** (např. specifických zařízení sociální péče pro seniory, tělesně i mentálně postižené osoby aj.) zajistit zejména v rámci stávajících resp. navržených ploch smíšených obytných (SO), ploch smíšených v centrální zóně (SC), i ploch občanského vybavení (OV), přitom je třeba zohlednit nárůst potřeby v souvislosti se změnou věkové struktury obyvatelstva.
- Stabilizovat stávající **kulturní zařízení** zejména v rámci ploch smíšených v centrální zóně (SC), menší univerzální zařízení umísťovat i v rámci ploch smíšených obytných (SO).
- Územně stabilizovat areál **Sboru dobrovolných hasičů** v Nerudově ulici na plochách smíšených v centrální zóně (SC).
- Plochy **občanského vybavení – veřejná pohřebiště (OH)** – zastoupené městským hřbitovem, považovat za stabilizované, zachovat odstup okolní zástavby pro respektování piety místa.
- Sportovní aktivity soustředit především na **plochy občanského vybavení – sportu a tělovýchovy (OS)**:
 - stabilizovat a scelit plochy **sportovního areálu** v Nádražní ulici (fotbalové hřiště, tenisové kurty, škvárové hřiště),
 - stabilizovat a rozšířit **školský sportovní areál** (plocha Z15) v Opletalově ulici (fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště, tělocvična), doplnit sportovní zařízení např. běžecké dráhy,
 - stabilizovat plochu **sokolovny** v ulici Sokolský vrch,
 - zkvalitnit a intenzifikovat využití ploch termálního **koupaliště** v Bezručově ulici o potřebná zařízení, přičemž v záplavovém území nerozvíjet nadzemní stavby,
 - pro **rozvoj volnočasových aktivit** (např. cyklotrial) využít prostory v bývalém lomu v ulici Cihelní (plocha Z09) a pro realizaci **polyfunkčního hřiště** ve východní části zástavby města využít plochy při železniční trati (plocha Z25).
- **Místní** plochy pro sport, rekreaci a volnočasové aktivity (dětská hřiště) integrovat v rámci ploch smíšených obytných (SO) a ploch sídelní zeleně (ZS).

D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Pozemky veřejných prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích se vymezují na **plochách veřejných prostranství (PV)** jako spojitý městský prostor zajišťující sociální kvalitu a prostupnost území.
- Funkci veřejných prostranství budou plnit i **plochy sídelní zeleně (ZS)**, zejména městský a zámecký park.
- **Rozvojové plochy sídelní zeleně (ZS)** – lesopark založit na Táborském vrchu (plochy N01 a N02) ve vazbě na zámecký park a plochy smíšené obytné (SO), za účelem zvýšení rekreačního potenciálu území.
- Realizovat stavby dopravní infrastruktury na **plochách veřejných prostranství (PV)**:
 - místní obslužné komunikace - Z32, Z33, Z35,
 - úpravy komunikací a ploch - Z06, Z42, P02,
 - účelové komunikace - Z24, Z34,
 - bezmotorová doprava - Z07, Z36, Z37, Z44, Z45, Z56.
- **Další veřejná prostranství** nespécifikovaná územním plánem umísťovat podle podrobnějších dokumentací na všech stabilizovaných i rozvojových plochách s rozdílným způsobem využití, přitom jejich rozsah a umístění musí splňovat požadavky obecně závazných předpisů.
- Součástí veřejných prostranství jsou i části veřejně přístupných pozemků staveb **občanského vybavení**.

D.5 CIVILNÍ OCHRANA

- Seznamy standardních rizik ohrožení obyvatelstva (analýza rizik – např. povodně, větrné smrště, přívalový déšť a povodeň, sněhová kalamita, přírodní požáry), rizikových zařízení, zdrojů k zajištění bezpečnosti, hospodářských opatření pro krizové stavy, zón havarijního plánování aj. jsou součástí **Havarijního a krizového plánu Ústeckého kraje**.
- Pro správní území obce Benešov nad Ploučnicí se nedefinuje žádné omezení, vyplývající z obecných právních předpisů nebo z pravomocných správních rozhodnutí na úseku civilní ochrany. Respektovat požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva a **z platné legislativy**.
- Stabilizovat **areál požární stanice (SDH)** v centru města.
- Jako zdroj **vody pro hašení** využít hydranty osazené na veřejných vodovodních řadech, pokud to bude technicky možné a pokud budou vyhovovat svými parametry (dimenze potrubí, hydrostatický tlak aj.) a svým umístěním vzhledem k zástavbě. Dále využívat přírodní i umělé **vodní plochy a toky** s vyhovujícími parametry jako jsou např. jejich objem, průtok, dostupnost požární technikou a vzdálenost od zástavby.
- **Pozemní komunikace** navrhovat a realizovat tak, aby umožňovaly zásah těžkou mobilní požární technikou.

OCHRANA ÚZEMÍ V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÝCH UDÁLOSTÍ

- **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:**
 - do obce nezasahuje hranice průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní na vodním díle, ochrana před zvláštní povodní není pro Benešov nad Ploučnicí definována,
- **Zóny havarijního plánování:**
 - se nestanovují,
 - zóny ohrožení respektovat zejména u výrobních provozů, skladových areálů, čerpacích stanic pohonných hmot i zařízení občanského vybavení, kde se používají ve větším množství nebezpečné chemikálie, hořlaviny, radioaktivní látky apod. (zóny ohrožení jsou stanoveny v Havarijním plánu ÚK),

- pro činnosti a opatření při vzniku mimořádné události v zóně ohrožení využít postupy z Havarijního a Krizového plánu Ústeckého kraje.
- **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:**
 - v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v **mírové době** využít přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést úpravy proti pronikání nebezpečných látek,
 - pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení **stavu ohrožení státu** nebo válečného stavu využít jako **improvizovaných úkrytů** podzemních prostor (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení,
 - s ohledem na vývoj bezpečnostní situace nepočítat s výstavbou **stálých úkrytů**.
- **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:**
 - pro ubytování **evakuovaných osob** a nouzové přežití využít zařízení v majetku veřejných i soukromých subjektů s vhodnými podmínkami (např. Základní škola, tělocvična, sokolovna).
- **Skladování materiálu CO a humanitární pomoci:**
 - v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu dle potřeby zřídit výdejní sklad v budově Městského úřadu.
- **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy:**
 - ve stabilizovaných i rozvojových plochách nepřipouštět jakoukoliv průmyslovou nebo zemědělskou činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí,
 - s **nebezpečnými látkami** ze stávajících provozů nakládat podle příslušných právních předpisů, vznikající nebezpečný odpad likvidovat ve spalovnách či skládkách nebezpečného odpadu mimo řešené území.
- **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech:**
 - v případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce provádět pomocí základních a ostatních **složek IZS**, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů,
 - koordinovaný postup složek IZS při přípravě na mimořádné události a při provádění záchranných a likvidačních prací a krizového řízení řešit v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Ústeckého kraje.
- **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:**
 - na území obce neumisťovat sklady a zásobníky ohrožujících nebezpečných látek.
- **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:**
 - nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os./den) zajistit dopravou pitné vody v cisternách z vytipovaných lokalit na Děčínsku (Dolní Žleb, Hřensko, Bynov, Bělá) a doplnit balenou vodou, pro nouzové zásobení využívat i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to v omezené kapacitě,
 - užitkovou vodou zajistit dle havarijní situace, odběrem z veřejného vodovodu nebo domovních studní, při využívání zdrojů postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika,
 - nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií – řešit dle provozního řádu správce sítě.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- **Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny** se návrhy urbanistického řešení nemění. Koncepte **uspořádání krajiny** je stanovena v Hlavním výkresu (2).
- Koncepti uspořádání krajiny považovat za **nedílnou součást** urbanistické koncepce území s důrazem na územní stabilizaci nezastavěných ploch, návrh nezastavitelných ploch a stanovení podmínek jejich využití.
- Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují **plochy zemědělské (NZ)**, pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní (NL)**, příp. **plochy přírodní (NP)**. V hospodaření na těchto pozemcích upřednostňovat činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.
- Stabilizovat a rozvíjet systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských (VV)**.

E.1 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

- V **urbanizovaném prostoru** chránit a zachovat cenné **urbanistické a architektonické** znaky obce, neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci specifických míst a pohledové směry, nepřipouštět výstavbu objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům:
 - respektovat a uvážlivě doplňovat **základní uspořádání území**, zajistit plynulý přechod zástavby do volné krajiny uspořádáním ploch a snižováním intenzity jejich využívání v okrajových polohách urbanizovaného území, zachovat zde rozvolněný charakter zástavby,
 - chránit a vhodně udržovat typické stavby lidové architektury jako doklady historického vývoje osídlení krajiny včetně drobných památek v krajině.
- Zachovat přírodní a krajinný ráz **lesozemědělské krajiny**, poměrný rozsah a charakter zemědělských pozemků, venkovský ráz sídla Ovesná v návaznosti na území přírodě blízké:
 - využívat **TTP a zatravněnou ornou půdu** zejména pro živočišnou výrobu, v případě nezájmu o zemědělské hospodaření udržovat travní porosty i za cenu nezužitkování biomasy,
 - uvážlivě zasahovat do **lesních komplexů** ve vrcholových profilech obnovnými prvky, neumísťovat nové technické prvky a jiné objekty narušující pohledové reliéfy,
 - chránit **členitost lesních okrajů** a nelesní enklávy, vzrostlou nelesní a sídelní zeleň, chránit přírodní a přírodě blízké součásti niv vodotečí, příbřežní společenstva a drobné mokřady, zachovat a udržovat stávající **zemědělské plochy**, podporovat jejich členění remízy a doprovodnými porosty cest,
 - systematicky propojovat plochy **sídelní a krajinné zeleně**,
 - výrazně nezasahovat do **reliéfu terénu** (lomy, výrazné násypy a zářezy),
 - zachovat stávající přírodě blízký charakter koryt **vodních toků** při minimalizaci technických úprav břehů,
 - nepřipouštět výstavbu **vysokých větrných elektráren** (s výškou stožáru nad 35m) na celém území obce.
- Připouštět **rekreační využívání** krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny, zajistit její průchodnost využitím historické cestní sítě. Respektovat a chránit prostupnost prostorů vymezených **dálkovými migračními koridory** velkých savců.

- Při realizaci změn v území respektovat a rozvíjet základní atributy krajinného rázu a pozitivní charakteristiky **specifických jednotek krajinného rázu**:
 - v rámci OKR 5 – **České středohoří**, se vymezují MKR: 06-Dobruška, 07-Benešovsko a 08-Habarticko,
 - zobrazení jednotek krajinného rázu je ve „Schéma vymezení jednotek krajinného rázu a významných krajinných dominant“.
- **Ochranu krajinného rázu** v návrzích urbanistického řešení také realizovat naplněním podmínek stanovených v kapitole F Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde se pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany jedinečných krajinných hodnot vymezují:
 - **nezastavěné a nezastavitelné** plochy s rozdílným způsobem využití zakreslené v Hlavním výkrese (2),
 - intenzita využití **zastavěných a zastavitelných** ploch s rozdílným způsobem využití daná výškovou hladinou zástavby, koeficientem zastavění nadzemními stavbami (Kn), koeficientem zeleně (Kz) zakresleným v Hlavním výkrese (2),
 - podrobné podmínky pro **funkční využití a prostorové uspořádání** všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v kapitolách F.2, F.3, F.4.
- Přednostně chránit krajinný ráz v **pohledově exponovaných prostorech** (horizontech, vyvýšených okrajích lesa, v krajinných dominantách a v místech místně významných vyhlídkových bodů), neumísťovat zde rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty.
- Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy provádět **odborné hodnocení dopadů** záměru na krajinný ráz.
- Pro zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu obce se vymezují **místní přírodní krajinné dominanty**:
 - vrcholů Hlídky, Kosího a Táborského vrchu - chránit jejich lesnaté vrcholy,
 - nivu vodního toku Ploučnice.
- Pro zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu obce se vymezují místně **významné vyhlídkové body** jako základní místa důležitých pohledů na obec:
 - 1 rozhledna Ploučnická vyhlídka
 - 2 vyhlídkové místo z ulice Sokolský vrch s výhledem na centrum Benešova
 - 3 vyhlídkové místo od cyklostezky s výhledem na centrum Benešova
 - 4 vyhlídkové místo pod kostelem s výhledem na centrum Benešova
- Při rozhodování o případných stavbách potenciálně převyšujících svým objemem nebo výškou okolní zástavbu za účelem zajištění ochrany a rozvoje charakteristického obrazu obce **prověřit záměr zákresem** do fotografií pořízených z významných vyhlídkových bodů, ze kterých bude záměr viditelný. Záměry na změny v území nesmí narušit charakteristické panoramata obce.

E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- Vymezuje se územní systém ekologické stability (**ÚSES**, systém) tvořený biocentry a biokoridory **místního biogeografického významu** tvořený:
biocentry místního významu: 66 (v ř.ú. část), 78, 79 (část), 80 (část), 81 a 82,
biokoridory místního významu: 101 (část), 107 (část), 108 (část), 109, 110 (část), 114 (část), 115, 126 (část).
- Grafické znázornění ÚSES je součástí Hlavního výkresu (2).
- Pro udržení a **navýšení ekologické stability** prvků ÚSES na lesních pozemcích důsledně dodržovat obnovné cíle. Výchovou porostů podporovat druhy přirozené dřevinné skladby.
- Skladebné prvky ÚSES využívat dle požadavků orgánu ochrany přírody a **zásad ÚSES**:
 - v **biocentrech** respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy přírodní (NP),
 - v **biokoridorech** nepřipouštět změny využití území, stavby a činnosti, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich ekologicko stabilizační funkčnost,
 - v **prvcích ÚSES** neměnit vodní režim a nesnižovat jejich ekologickou stabilitu a migrační prostupnost.
- V rámci dotváření a realizace ÚSES **podporovat** břehové **výsadby** podél vodních toků a výsadby podél mimosídelních cest, podporovat přirozený vodní režim a vznik přirozených revitalizačních prvků na vodních tocích.

E.3 ZELENĚ

- **Systém zeleně** je na území obce tvořen:
 - strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách nezastavěných a nezastavitelných tzv. systémem **krajinné zeleně**,
 - strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných i nezastavitelných tzv. systémem **sídelní zeleně**.
- **Systém krajinné zeleně** nacházející se ve volné krajině na území obce Benešov nad Ploučnicí zahrnuje plochy nezastavěné a nezastavitelné vymezené v grafické části dokumentace:
 - plochy lesní (NL),
 - plochy zemědělské (NZ),
 - plochy přírodní (lesní / nelesní) (NP),
 - plochy specifické krajinné zeleně (NX).
- Stabilizovat rozsah, rozmístění i vymezení členitých okrajů **ploch lesních (NL)** a **ploch přírodních (NP)** v řešeném území.
- Za nedílnou součást ploch zemědělských (NZ) považovat **solitéry, remízky a pásy** nelesní zeleně, jejíž detailní rozmístění bude řešeno pozemkovými úpravami za účelem dosažení maximální přirozené ochrany ZPF a vytvoření harmonické krajiny (charakter ploch smíšených nezastavitelných).
- Chránit pro území charakteristické vzrostlé nárosty dřevin a keřů na kamenitých mezích a hrobkách na stabilizovaných **plochách specifické krajinné zeleně (NX)**.

- **Systém sídelní zeleně** na území obce Benešov nad Ploučnicí zahrnuje:
 - **plochy** sídelní zeleně (ZS) vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných a plochách změn (veřejná, vyhrazená i soukromá),
 - **pozemky** sídelní zeleně, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **zeleň integrovanou** (pozemky a prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch zastavěných (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích, zeleň vyhrazená),
 - systém sídelní zeleně na území obce **plynule navazuje** na systém krajinné zeleně na přiléhajících plochách nezastavěných a nezastavitelných.
- **Obecné podmínky:**
 - **chránit a rozvíjet** vzrostlou nelesní zeleň v rámci ploch s rozdílným způsobem využití,
 - provádět rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest a pěšin, pěstební úpravy aj.) veřejně přístupných **parků** a parkově upravených ploch,
 - chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou **zeleň podél místních komunikací a silnic** vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury, obnovovat doprovodné linie přestárých ovocných dřevin za dřeviny lesní,
 - rozvíjet **ochrannou zeleň v areálech** soustředěných **ekonomických aktivit** a okolo provozů s potenciálním negativním vlivem na okolní prostředí,
 - rozvíjet **doprovodnou zeleň** s ekologicky stabilizační funkcí **podél vodních ploch a toků** (plochy vodní a vodohospodářské), vždy s ohledem na zajištění odtoku velkých vod,
 - širokou škálu prolínajících se druhů nelesní zeleně (soliterní, liniová, vyhrazená, soukromá) umisťovat v rámci jednotlivých **zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby**, rozsah a umístění zeleně zohlednit na základě místních podmínek a návaznosti na širší území.
- Pro **podrobné řešení** zastavěných a zastavitelných ploch (DÚR, revitalizace, dostavba a pod.) se stanovuje:
 - koeficient zeleně Kz v kapitole F.4 Podmínky prostorového uspořádání.

E.4 PROSTUPNOST KRAJINY

- Zajistit **běžnou**, rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny **pro obyvatele a návštěvníky** území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:
 - v ÚP vymezenými plochami **veřejných prostranství** (PV) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury - silniční dopravy (DS),
 - dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch přípustnými cestami zejména stávajícími (historickými) **zvykovými trasami**.
- Pro technologickou přístupnost praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření využívat soustavu **úcelových komunikací** zpřístupňujících pozemky, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch.
- Nepovolovat stavby či záměry, které by vedly k narušení či **zneprůchodnění** soustavy úcelových i zvykových cest, v krajním případě rušené cesty překládat.
- V krajním případě technologické potřeby oplocování ucelených území vedoucí k **narušení** cestní sítě řešit prostupnost:
 - vyčleněním cest z oplocení,
 - dočasnými operativními opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,
 - technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

- **Prostupnost území v zájmech obecné, zvláštní a mezinárodní ochrany přírody a krajiny:**
 - přístupnost území v zájmech ochrany přírody a krajiny je omezena legislativními ustanoveními dle stanoveného ochranného režimu těchto lokalit a bude posuzována individuálně,
 - zachovat **souvislé pásy zeleně** pronikající zejména podél vodotečí z volné krajiny do zastavěného území pro spojitost ekosystémů na území obce,
 - přístupnost krajiny pro **velké savce** zachovat i nadále v prostoru vymezených **migračních koridorů**, v trase koridorů neumisťovat pro migraci zvěře neprostupné bariéry.

E.5 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- Respektovat **stabilizované vodní plochy a nádrže** a vytvářet územní podmínky pro jejich rekreační využití:
 - revitalizovat a upravit **malou vodní plochu** na Ovesenském potoce v Sídlišti,
- Zajišťovat ochranu vodních toků před jejich **znečištěním** důslednou likvidací produkovaných odpadních vod.
- Zajišťovat ochranu území před zvýšeným **odtokem srážkových vod** především technickým řešením maximálního zadržetí těchto vod v místě jejich vzniku:
 - minimalizovat rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
 - realizovat vsakovací zařízení,
 - při nevhodných podmínkách (např. geologických) pro zasakování využít akumulace srážkových vod v retenčních nádržích a následné regulované vypouštění do recipientu.
- Zvyšovat **retenční schopnost krajiny** přírodě blízkými způsoby:
 - nesnižovat retenční schopnost krajiny nevhodnými zásahy,
 - nesnižovat ekologickou stabilitu vodních toků a ploch,
 - zajišťovat migrační přístupnost toků pro vodní organismy,
 - realizovat revitalizační opatření v nivě Ploučnice a Bystré a jejich přítocích (úpravy koryt a břehových porostů aj).
- Respektovat **stanovená záplavová území** včetně aktivní zóny vodních toků Ploučnice a Bystré. Hranice je zakreslena v Koordinačním výkresu (5).
- Při změnách využití území a při veškeré stavební činnosti v záplavových územích respektovat podmínky stanovené **správcem toku i povodí** a místně příslušným vodoprávním úřadem, který stanovil záplavové území jako limit využití území.
- Pro činnosti v záplavovém území respektovat následující upřesňující **podmínky**:
 - nepřipouštět **terénní úpravy** ani nadměrné **bujení vegetace** omezující plynulý odtok velkých vod,
 - v odůvodněných případech povolovat stavby určené pro potřeby **rekreace** – cyklistické a pěší stezky, sportoviště s mobilním vybavením, parkoviště pro krátkodobé parkování, zahrádky bez staveb a oplocení,
 - v odůvodněných případech povolovat stavby, které výrazně neomezí průchod velkých vod a budou **konstrukčně** řešeny tak, aby vodou nebyly poškozeny,
 - přitom dbát na to, aby nebyla oslabena **ekostabilizační funkce** údolní nivy.
- Nepovolovat takové stavby a opatření, která by mohla zhoršit průtok povodňové vlny v **jiné obci**.

- V rámci **snížení ohrožení území povodněmi** realizovat adekvátní protipovodňová opatření:
 - protipovodňová opatření na tocích řešit zejména **přírodě blízkými způsoby**, vyloučit zásahy měnící charakter úseků toků s dochovaným přírodním korytem,
 - v rámci úprav **malé vodní plochy** na Ovesenském potoce v Sídlišti posílit i její protipovodňovou funkci,
 - postupně **rekonstruovat nábrežní zdi a zpevněná koryta** vodních toků,
 - jako součást protipovodňových opatření zachovat, propojovat a rozšiřovat plochy **sídelní zeleně** podél vodních toků zejména ve stanoveném záplavovém území,
 - realizaci protipovodňových opatření a staveb ve volné krajině považovat za nedílnou **součást využití** nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.

E.6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

- Realizaci **protierozních opatření a staveb** ve volné krajině považovat za nedílnou součást využití nezastavěných a nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro eliminaci případných **erozních jevů**:
 - vhodně rozmístit na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků **ochranné a doprovodné zeleně**, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze,
 - vyloučit orné hospodaření či pěstování z hlediska eroze problematických plodin ve **svažitých pozemcích**,
 - důsledně dodržovat **technologickou kázeň** zemědělského hospodaření,
 - při obnově lesů svažitých partií náchylných ke vzniku **rýhové eroze** volit k půdě a pokryvu šetrné formy vyklizování a soustřeďování vytěžené dřevní hmoty.

E.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

- **Plochy těžby** se nevymezují.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro **celé správní území obce Benešov nad Ploučnicí**.
- **Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území** se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen činnosti), o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.
- Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené regulačními kódy v **Hlavním výkresu** (2), vždy platí jednotně pro celou takto vymezenou plochu.

F.1 DEFINICE

- **Dům smíšené funkce** je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství a jeho podlahovou plochu zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.
- **Integrovaná je stavba**, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří.
- **Komerční služby** jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.
- **Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:
 - standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
 - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Nadzemní podlaží** pro účely stanovení výšky stavby má podlahu na úrovni přilehlého terénu po celém obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.
- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí **budova** definovaná platnou legislativou.
- **Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň smíšených ploch (zahrnujících bydlení).
- Případnou **odchytku** mezi vyznačováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

- **Oplocení** je nepřípustné na všech nezastavěných a nezastavitelných plochách řešeného území,
 - výjimku tvoří oplocení ploch sídelní zeleně (ZS), které zajišťuje bezpečnost jejich veřejné rekreační funkce a přitom nebrání jejich veřejné přístupnosti,
 - oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní a organizovaný výcvik psů,
 - speciálními kulturami se rozumí zejména kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, intenzivní sady, léčivé rostliny.
- **Podružná stavba** je stavba o výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelné pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci,
 - na nezastavěných a nezastavitelných plochách musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min 100 m.
- **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
 - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
 - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Povinnost prokázat** plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.
- **Přístřešky** jsou stavby o výšce max. 6 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelné pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv pro trvalé bydlení nebo rodinnou rekreaci.
- **Rodinná farma** je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, doplněné navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.
- **Technickou infrastrukturou nadřazených systémů** se rozumí ta, která je předmětem zájmu v grafické části ÚP, nikoliv jednotlivá připojení funkčních ploch.
- **Ubytováním** se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků města z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí města, ubytování žáků a studentů vzdělávajících se v zařízeních na území města, ubytování zaměstnanců provozoven na území města, ubytování sociálního charakteru v souladu s Komunitním plánem města,
 - jiné než výše uvedené formy ubytování nejsou na správním území města přípustné.
- **Úprava** je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.
- **Základní vybavenost** území představuje obecný výčet pozemků, staveb, zařízení, úprav, kultur a činností, které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu a přípustnému využití a pokud je to smysluplné, tvořit nedílnou součást zastavěných a zastavitelných resp. nezastavěných a nezastavitelných ploch jako integrované nebo na samostatných pozemcích,
 - pokud jsou stavby, zařízení, úpravy, kultury a činnosti součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základního vybavení irelevantní.

- **Zakončující podlaží** je nejvyšší nadzemní podlaží buďto vestavěné do konstrukce střechy (podkroví) nebo půdorysně ustupující, vždy může zaujímat maximálně 80 % podlahové plochy předchozího podlaží.
- **Zalesňování** nelesní půdy na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha není považováno za změnu funkčního využití a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.
- **Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

F.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Území obce Benešov nad Ploučnicí je z hlediska funkčního využití beze zbytku složeno z jednotlivých **ploch s rozdílným způsobem využití** (dále jen plochy).

F.2.1 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE ZASTAVITELNOSTI

- Území obce Benešov nad Ploučnicí se **podle zastavitelnosti** dělí na:
 - **zastavěné plochy** (pojem územního plánu) - plochy vymezené v ÚP Benešov nad Ploučnicí jako stabilizovaná součást legálně realizované stavební struktury obce uvnitř nebo vně zastavěného území - soubor převážně zastavěných stavebních pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP,
 - **zastavitelné plochy** (pojem stavebního zákona) - plochy navržené v ÚP Benešov nad Ploučnicí ke změně využití území nezastavěných ploch uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území,
 - **plochy přestavby** (pojem územního plánu) - plochy navržené v ÚP Benešov nad Ploučnicí ke změně využití zastavěných ploch uvnitř zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území,
 - **nezastavěné plochy** (pojem územního plánu) - plochy vymezené v ÚP Benešov nad Ploučnicí jako stabilizovaná součást zastavěného nebo nezastavěného území - soubor převážně nezastavěných pozemků, které neumožňují zastavění s výjimkou staveb a zařízení, která slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy a nelze je odůvodněně umístit na plochách zastavěných resp. zastavitelných, umožňují využívání podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP,
 - **nezastavitelné plochy** (pojem územního plánu) - plochy navržené v ÚP Benešov nad Ploučnicí ke změně využití území nezastavěných ploch vně zastavěného území, na nichž ÚP neumožňuje zastavění s výjimkou staveb a zařízení, která slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy a nelze je odůvodněně umístit na plochách zastavěných resp. zastavitelných, umožňují využívání podle podmínek pro využití a uspořádání území tohoto ÚP.

ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY

kód	název
SO	Plochy smíšené obytné
SC	Plochy smíšené v centrální zóně
SA	Plochy smíšených aktivit
OV	Plochy občanského vybavení
OH	Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště
OS	Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (též plochy sportu)
RZ	Plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady
VS	Plochy výroby a skladování
VZ	Plochy zemědělské a lesnické výroby
TI	Plochy technické infrastruktury
DZ	Plochy dopravní infrastruktury – drážní dopravy
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy
DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavení
PV	Plochy veřejných prostranství

NEZASTAVĚNÉ PLOCHY, NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

kód	název
VV	Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	Plochy zemědělské
NL	Plochy lesní
NP	Plochy přírodní lesní/nelesní
NX	Plochy specifické krajinné zeleně
ZS	Plochy sídelní zeleně

F.2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

- Území obce Benešov nad Ploučnicí se **podle časového rozlišení** dělí na:
 - **plochy stabilizované** - zastavěné i nezastavěné, na nichž ÚP Benešov nad Ploučnicí respektuje stávající stav využití území,
 - bude na nich zachován dosavadní charakter využití a umožněno další zastavění podle podmínek pro využití a uspořádání území,
 - **plochy změn - zastavitelné**, které ÚP Benešov nad Ploučnicí vymezuje ke změně využití dosud nezastavěných ploch uvnitř i vně zastavěného území (též plochy rozvojové),
 - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území, případně upřesněné požadovanou územní studií,
 - **plochy změn - přestavby**, které ÚP Benešov nad Ploučnicí vymezuje ke změně využití znehodnocených zastavěných ploch převážně uvnitř zastavěného území (též plochy rozvojové),
 - bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území,
 - **plochy změn - nezastavitelné**, které ÚP Benešov nad Ploučnicí vymezuje ke změně využití dosud nezastavěných ploch vně zastavěného území (též plochy rozvojové),
 - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území.

- **koridory dopravní infrastruktury**, které ÚP Benešov nad Ploučnicí vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany navržených liniových staveb dopravní infrastruktury do doby upřesnění jejich umístění v územním rozhodnutí.

F.2.3 ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

- Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se **podle přípustnosti** v jednotlivých plochách vymezují jako:
 - **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit, definuje určující účel využití plochy:
 - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
 - **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy:
 - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
 - **hlavní a přípustné** využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy,
 - **podmíněně přípustné využití** - není v rozporu s hlavním využitím plochy, představuje její doplňkové využití:
 - jeho povolení je vázáno na prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
 - významu v širším území,
 - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
 - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
 - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
 - **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy:
 - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.
- Stanovenému využití ploch musí odpovídat **způsob jejich užívání, umístování staveb, zařízení, úprav, kultur a činností včetně jejich změn**:
 - při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.
- Na plochách změn je **přípustné zachování stávajícího využití území** včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:
 - nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
 - nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

F.2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek:</p> <ul style="list-style-type: none"> významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a jiných předpisů
<p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění</p> <p>krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy pobytové louky plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně vč. biokoridorů ÚSES</p> <p>dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace místní komunikace a pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO parkování OA</p> <p>technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 50m²) vodovodů kanalizace produktovodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů</p> <p>správa a údržba technologická zařízení podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí</p> <p>rekreační a volnočasové aktivity komunitní zahrady hřiště mobiliář, drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu</p> <p>kulturní dědictví relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci</p> <p>pěstitelská a chovatelská činnost skleníky, kotce a hospodářské podružné stavby</p> <p>informační zařízení do 8 m² informační plochy</p> <p>ochrana území před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi</p> <p>integrované stavby a zařízení bydlení správce občanské vybavení nerušící výroba chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže</p>	<p>specifické podmínky:</p> <p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz</p>

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců domy s pečovatelskou službou	
ubytování (zejména) ubytovny hotely penziony	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a jiných předpisů
	specifické podmínky:
rekreační a volnočasové aktivity stavby a plochy pro rodinnou rekreaci	sousedí s plochami sídelní zeleně resp. volnou krajinou umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura sport sociální a zdravotní služby obchodní prodej komerční služby stravování veřejná správa bezpečnost	max. velikost pozemku 2 000 m ²
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m ²
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba řemeslná výroba skladování opravy zemědělské a lesnické služby zahradnictví	max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělskovýrobní funkce (zejména) rodinné farmy vč. hospodářských budov	sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura parkování a garážování OA	nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné	

PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ (SC)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce	
domy smíšené funkce	
specifické bydlení (zejména)	
domovy důchodců	
domy s pečovatelskou službou	
sociální bydlení	
ubytování (zejména)	
ubytovny	
hotely	
motely	
penziony	
obslužné funkce (zejména)	
předškolní a školní výchova	
vyšší vzdělávání	
věda, výzkum	
kultura	
sport	
sociální a zdravotní služby	
komerční služby	
stravování	
veřejná správa	
bezpečnost	
výstavnictví	
zábavní aktivity	
sakrální stavby	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů
	specifické podmínky:
trvalé bydlení bytové domy rodinné domy	podlaží, které bezprostředně navazuje na veřejné prostranství, bude alespoň částečně využito pro občanské vybavení
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 2000 m ²
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní veřejné parkování OA a autobusů garážování OA	nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené v centrální zóně	

PLOCHY SMÍŠENÝCH AKTIVIT (SA)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce	
domy smíšené funkce	
ubytování (zejména)	
ubytovny hotely penziony	
obslužné funkce (zejména)	
předškolní a školní výchova kultura sport sociální a zdravotní služby komerční služby stravování veřejná správa bezpečnost	
výrobní funkce (zejména)	
nerušící výroba řemeslná výroba sklady opravny zemědělské a lesnické služby zahradnictví, skleníkové areály technické služby města sběrné dvory	
zvláštní zájmy (zejména)	
obrana státu civilní ochrana zvířecí útulky	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů
	specifické podmínky:
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců domy s pečovatelskou službou	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělsko - výrobní funkce (zejména) chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce rodinné farmy vč. hospodářských staveb	sousedí s plochami zemědělskými
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní parkování a garážování OA a autobusů areály údržby komunikací autobazary	nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí stávajících pozemků pro bydlení a občanské vybavení v ploše, vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících pozemků pro výrobu a občanské vybavení v ploše	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova vyšší a celoživotní vzdělávání ekologická a společenská výchova věda, výzkum kultura sport sociální a zdravotní služby komerční služby stravování veřejná správa bezpečnost výstavnictví zábavní aktivity sakrální stavby	
ubytování (zejména) motely hotely penziony turistické ubytovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zvláštní zájmy (zejména) obrana státu civilní ochrana	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) rozhledny	
obslužné funkce obchodní prodej	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů specifické podmínky:
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní parkování OA a autobusů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ (OH)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
pohřívání (zejména) hroby urnové háje márnice smuteční síně kaple rozptylové loučky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů
	specifické podmínky:
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení - veřejného pohřebiště	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA (OS)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované převážně v uzavřených objektech (zejména) sportovní haly tělocvičny, sokolovny kryté bazény krytá hřiště se zvláštním vybavením klubovny	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) stadiony stavebně upravená hřiště specializovaná přírodní hřiště koupaliště uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály kynologické areály sportovní stělnice	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) veřejná tábořiště autokempy	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů
	specifické podmínky:
ubytování (zejména) ubytovny penziony	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
obslužné funkce (zejména) obchodní prodej služby pro rekreaci a cestovní ruch stravování	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní parkování OA a autobusů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova	

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY (RZ)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
rekreační a volnočasové aktivity provozované převážně v uzavřených objektech – (zejména) zahrádkářské osady chatové osady stavby pro rodinnou rekreaci	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách – (zejména) pobytové louky přírodní hřiště	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
sportovní a intenzivní rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách stavebně upravená hřiště	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
výrobní funkce (zejména) průmyslová a stavební výroba výroba energie zejména z obnovitelných zdrojů skladování překladiště opravy zemědělské a lesnické služby technické služby města, sběrné dvory komerční administrativa	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) zemědělské produkční haly skladování a zpracování produktů živočišné i rostlinné výroby zahradnictví, skleníkové areály	
zvláštní zájmy (zejména) obrana státu civilní ochrana	
dopravní infrastruktura (zejména) kapacitní parkování a garážování OA, NA a autobusů vozovny VDO areály údržby komunikací	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů specifické podmínky:
ubytování (zejména) ubytovny zaměstnanců penzióny	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a využití
obslužné funkce (zejména) předškolní výchova vyšší a celoživotní vzdělávání věda, výzkum obchodní prodej komerční služby stravování bezpečnost výstavnictví	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura čerpací stanice pohonných hmot železniční vlečky	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 2.000 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování	

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ VÝROBY (VZ)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) kapacitní stáje pro chov hospodářských zvířat a drůbeže	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) zemědělské produkční haly zpracování a skladování produktů živočišné i rostlinné výroby, ovocnářství zahradnictví, skleníkové areály kompostárny	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
ubytování stavby pro agroturistiku	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
výrobní funkce (zejména) zemědělské a lesnické služby sklady	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
výroba energie z obnovitelných zdrojů bioplynové stanice	souvisí bezprostředně s provozem hlavního a přípustného využití
dopravní vybavení parkování a garážování NA a zemědělské techniky čerpací stanice pohonných hmot servisní služby	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zemědělské a lesnické výroby nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy zemědělské a lesnické výroby	

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
technická infrastruktura (zejména systémy) zásobování vodou odvádění a čištění odpadních vod zásobování energiemi (plyn, teplo, elektrická energie) doprava produktů (plynná a kapalná média) elektronická komunikační zařízení a vedení (telekomunikace, radiokomunikace)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
správa a servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ DOPRAVY (DZ)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
železniční doprava (zejména) železniční trati a kolejiště železniční vlečky železniční stanice a zastávky, terminály VDO nákladové obvody	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
ubytování (zejména) ubytovny služební byty	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
obslužné funkce (zejména) kultura obchodní prodej komerční služby stravování výstavnictví správa	slouží zajištění účelného využití volných částí dané plochy
výrobní funkce (zejména) průmyslová výroba skladování překladiště opravy technické služby	slouží zajištění účelného využití volných částí dané plochy
informační zařízení stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavní funkce
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-drážní dopravy nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-drážní dopravy	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVY (DS)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
silniční doprava (zejména) silnice I., II., III. třídy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
dopravní vybavení (zejména) parkování OA, NA a autobusů čerpací stanice pohonných hmot	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
informační zařízení stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-silniční dopravy nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-silniční dopravy	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ (DV)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
dopravní vybavení (zejména) kapacitní parkování a garážování OA, NA a autobusů zastávky, terminály a vozovny VDO čerpací stanice pohonných hmot areály údržby komunikací areály kamionové přepravy autobazary	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů specifické podmínky:
ubytování (zejména) ubytovny motely penziony	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
obslužné funkce (zejména) obchodní prodej komerční služby stravování	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
silniční doprava (zejména) místní komunikace II. a III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace IV. třídy návsí, náměstí dvory, odpočivné plochy pasáže a průchody ve stavbách	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
dopravní vybavení zastávky VDO	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
obslužné funkce (zejména) kultura sport stravování bezpečnost výstavnictví zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní vybavení parkování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení	

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
<p>terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění oplocenky a ohradníky</p> <p>krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2.000 m² plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES</p> <p>dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, pěší a cyklostezky včetně tratí single track veřejná prostranství zastávky VDO</p> <p>technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 30m²) vodovodů kanalizace produktovodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení</p> <p>rekreační a volnočasové aktivity v krajině komunitní zahrady mobiliář podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu do 15 m²</p> <p>kulturní dědictví relikty historických staveb drobná architektura kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci</p> <p>informační zařízení do 4 m² informační plochy</p> <p>ochrana území před povodněmi a záplavami, erozí, hlukem, exhalacemi</p>	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny</p>

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
vodní plochy (zejména) řeky, potoky umělé kanály přírodní i umělé vodní nádrže mokřady břehové porosty	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
prvky ÚSES-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
vodní hospodářství – využití vodní energie, chov ryb a vodních ptáků (zejména) hráze zdrže jezy technologická zařízení k využití vodní energie technologická zařízení např. sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod	charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
vodní rekreace mola přístaviště	
podružné stavby pro vodní hospodářství, vodní rekreaci, chov vodních hospodářských zvířat, uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy vodní a vodohospodářské, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
zemědělský půdní fond dle evidence KN (zejména) orná půda trvalé travní porosty (louky a pastviny) zahrady ovocné sady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně obdělávané louky a pastviny remízky břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
speciální kultury s hospodářským využitím intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, energetické plodiny	nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry nebudou ovlivněny plochy v zájmech ochrany přírody expanzí nepůvodních druhů
zemědělské hospodaření a výkon myslivosti (zejména) konstrukce závlah konstrukce pro pěstování zvláštních kultur oplocení intenzivních sadů oplocenky a ohradníky posedy krmelce	charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zemědělské např. ponechání půdy ladem, které by mělo za následek nežádoucí sukcesí (tj. zejména nežádoucí zarůstání), mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PLOCHY LESNÍ (NL)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<p>pozemky určené k plnění funkcí lesa dle kategorizace lesů pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami při zachování produkčních i mimo produkčních funkcí lesa (zejména)</p> <p>lesy hospodářské lesy ochranné lesy zvláštního určení dočasná bezlesí</p>	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
<p>lesní hospodaření a výkon práva myslivosti (zejména) lesní školky konstrukce závlah posedy krmelce oplocenky a ohradníky</p>	<p>charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny</p>
<p>podružné stavby pro péči o lesní zvěř, uskladnění surovin a produktů</p>	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny</p>
<p>technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby</p>	<p>souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz</p>
<p>technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení</p>	<p>plocha nepřesáhne 300 m² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy lesní, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PLOCHY PŘÍRODNÍ LESNÍ / NELESNÍ (NP)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
lesní porosty s určujícími funkcemi dle kategorizace lesů (zejména) lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území (plochy biocenter, EVL)	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
zajištění veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (zejména) naučné stezky s doprovodnými informačními prvky oplocenky a ohradníky	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy přírodní a zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PLOCHY SPECIFICKÉ KRAJINNÉ ZELENĚ (NX)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
krajinná nelesní a neprodukční zeleň (zejména) činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajinně estetických funkcí nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň (zejména) remízky břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
zajištění veřejného povědomí o hodnotách přírody a krajiny (zejména) pěší a naučné stezky s doprovodnými informačními prvky oplocenky a ohradníky	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
výkon práva myslivosti (zejména) posedy krmelce	charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy specifické krajinné zeleně a ekologickou stabilitu území, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace, oplocení	

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (ZS)	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
Intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň (zejména)	
parks lesoparks pobytové louky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
hospodářská zeleň se zajištěnou veřejnou přístupností (zejména)	
extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň se zajištěnou veřejnou přístupností (zejména)	
remízky břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů
	specifické podmínky:
sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou přístupností (zejména): přírodní hřiště otevřené běžecké, jezdecké a jiné nemotoristické areály přírodní tábořiště a koupaliště cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví,...	charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a přístupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
účelové rekreační využití zeleně (zejména) pódia osvětlení podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a přístupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
oplocení	zajišťuje bezpečnost jejich veřejné rekreační funkce, nebrání jejich veřejné přístupnosti, v souladu s ochranou krajinného rázu
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
technická infrastruktura nadřazených systémů plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ² souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace	

F.3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.3.1 STÁVAJÍCÍ OMEZENÍ (LIMITY) VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Respektovat omezení využití stávajících a rozvojových ploch **stávajícími limity** využití území:
 - výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Benešov nad Ploučnicí a zakres je proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
 - informace o konfrontaci stávajících limitů využití území s rozvojovými plochami je uvedena v tabulce Tab.F.3.1,
 - omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
 - využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření **proti nepříznivým účinkům** tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

Vysvětlivky k následující tabulce:

X	označuje „střet“ s limitem využití území – stav k 07/2016 (plocha do něj alespoň částečně zasahuje):
OP SIL	ochranné pásmo silnic II. a III. třídy
OP ŽEL	ochranné pásmo železniční dráhy
OP ELE	ochranné pásmo nadzemního vedení elektrizační soustavy
BP PLYN	bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
OP ELK	ochranné pásmo elektronických komunikačních zařízení a tras (včetně OP a tras AČR)
OP VZ	ochranné pásmo vodních zdrojů
OP HŘB	ochranné pásmo veřejného hřbitova
UAN	území s archeologickými nálezy (ÚAN II)
MPZ	území městské památkové zóny
ZÚ	stanovené záplavové území
AZZÚ	aktivní zóna záplavového území
OP LES	ochranné pásmo lesa (50 m od okraje)
EVL	evropsky významná lokalita Dolní Ploučnice

Pozn.: Nejedná se o úplný výčet dotčených limitů využití území, ale pouze o ty, které mají územní význam při rozhodování o vymezení ploch.

Tab.F.3.1: Konfrontace stávajících limitů využití území s rozvojovými plochami

ozn. plochy	funkce, regulace	OP SIL	OP ŽEL	OP ELE	BP PLYN	OP ELK	OP VZ	OP HŘB	UAN	MPZ	ZÚ	AZZÚ	OP LES	EVL
Z01	SO.2.10.80					X			X					
Z02	SO.2.10.80					X			X					
Z03	SO.2.12.75	X		X		X			X					
Z04	SO.2.10.80	X		X		X			X					
Z05	SO.1.10.80					X			X					
Z06	PV					X			X					
Z07	PV	X		X		X	X						X	
Z08	RZ1.10.80					X							X	
Z09	OS.1.05.30			X										
Z10	SO.1.10.80			X		X								
Z11	SO.1.10.80	X		X		X								
Z12	DV.1	X		X		X								
Z13	SO.1.15.70													
Z14	SO.1.10.80								X					
Z15	OS.1.05.30									X				
Z16	SO.1.15.70									X				
Z17	VZ.1.20.60			X				X						
Z18	SO.2.15.70		X	X				X						
Z19	SO.2.15.70		X	X							X			
Z20	SA.1.10.80		X											
Z21	VZ.1.20.60		X	X										
Z22	SA.1.20.60													
Z23	DV.1		X											
Z24	PV		X											
Z25	OS.1.10.40		X								X	X	X	
Z26	RZ1.10.80					X								
Z27	SO.1.20.60													
Z28	SO.2.15.70													

ozn. plochy	funkce, regulace	OP SIL	OP ŽEL	OP ELE	BP PLYN	OP ELK	OP VZ	OP HŘB	ÚAN	MPZ	ZÚ	AZZÚ	OP LES	EVL
Z29	SO.2.20.60			X										
Z30	SO.2.15.70			X										
Z31	RZ.1.15.70			X										
Z32	PV													
Z33	PV			X					X					
Z34	PV			X									X	
Z35	PV			X										
Z36	PV													
Z37	PV						X							
Z38	SA.2.20.60													
Z39	SA.2.20.60						X							
Z40	SO.3.20.60						X							
Z41	SO.4.20.60						X		X					
Z42	PV								X					
Z43	SA.2.20.60								X					
Z44	PV		X	X					X		X	X		X
Z45	PV								X	X	X	X		X
Z46	DV.1		X											
Z47	SO.1.15.70													
Z48	SO.1.15.70													
Z49	SO.1.15.70												X	
Z50	SO.1.15.70												X	
Z51	SO.1.15.70												X	
Z52	SA.1.20.60				X									
Z53	SO.2.15.70				X	X							X	
Z54	SO.1.07.85		X			X								
Z55	DV.1	X	X								X	X		
Z56	PV		X								X	X	X	X
P01	SO.2.15.70			X										
P02	PV													
P03	SA.50.20	X	X											
P04	DV.1		X										X	
P05	SA.2.30.40		X										X	
N01	ZS			X						X				
N02	ZS									X				
N03	NZ													

F.3.2 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ ÚP

■ Stanovují se **omezení využívání stabilizovaných i rozvojových ploch**:

- výčet navržených omezení je uveden níže a zákres proveden v Hlavním výkresu (2), Výkresu koncepce technické infrastruktury (3) a Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto omezení se vztahují k **nově navrženým částem jevů**, pro které jsou dána příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími nebo jsou nově stanovena regulativy ÚP Benešov nad Ploučnicí.

NAVRŽENÉ ÚSEKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

■ Stanovuje se omezení využívání částí stabilizovaných a rozvojových ploch dotčených:

- navrženými úseky vodovodních řadů (PrP – OP nezakresleno),
- navrženými úseky kanalizačních stok (PrP – OP nezakresleno),
- navrženými úseky podzemního/nadzemního vedení elektrické energie VN (PrP – OP nezakresleno)
- navrženými úseky STL plynovodů (PrP – OP nezakresleno)
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch dotčených navrženými úseky liniových vedení technické infrastruktury řešit tak, aby při respektování podmínek příslušného omezení využití území v budoucnu nevznikly nároky na **opatření proti nepříznivým účinkům** tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch bylo omezení využití území stanoveno.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- Vymezují se **koridory konvenční železniční dopravy nadmístního významu** zajištěné **železniční trati Děčín – Benešov nad Ploučnicí – Rumburk (ZÚR_Z1)** a **železniční trati Benešov nad Ploučnicí – Starý Šachov - hranice kraje (ZÚR_Z2)**, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit stavební úpravy železničních tratí v rámci těchto koridorů při dosažení požadovaných parametrů (optimalizace na rychlost 80 km/hod.) bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch, koridory jsou zakresleny v Hlavním výkresu (2):
 - v koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost optimalizace železniční trati při dosažení požadovaných parametrů,
 - do vydání správního rozhodnutí (ÚR, SP) na stavební úpravy železničních tratí ve vymezených koridorech umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura,
 - po upřesnění umístění železničních tratí v ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru mimo plochu železniční trati využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor,
 - optimalizace železničních tratí je zařazena mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridory.
- Vymezuje se **koridor kapacitní silnice S11** ozn. ZUR_PK4 (pro přeložku silnice I/13 a souvisejících staveb), který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění trasy silnice I/13 v rámci tohoto koridoru při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch, koridor je zakreslen v Hlavním výkresu (2):
 - do vydání ÚR na umístění přeložky silnice I/13 ve vymezeném koridoru umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura,
 - přeložka silnice I/13 včetně souvisejících staveb je zařazena mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridorem.
- Vymezují se **koridory pro přeložky silnic II. a III. třídy** (přeložka silnice II/262 – ozn. K1_DS, přeložka silnice III/26223 – ozn. K2_DS), které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění tras přeložek silnic II. a III. třídy v rámci těchto koridorů při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridory dotčených ploch, koridory jsou zakresleny v Hlavním výkresu (2):
 - v koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění těchto silnic při dosažení požadovaných parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křížovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky VDO a doprovodnou zeleň,
 - do vydání ÚR na umístění přeložky silnic II/262 a III/26223 ve vymezených koridorech umisťovat stavby pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura,
 - po upřesnění umístění komunikací v ÚR budou mít zbývající plochy v koridorech mimo plochu silnice využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezené koridory,
 - přeložky silnic II/262 a III/26223 včetně souvisejících staveb jsou zařazeny mezi VPS, do VPS jsou zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridory.

- **Omezení** koridory kapacitní silnice S11 a koridory pro přeložky silnic II. a III. třídy jsou v rozvojových plochách upřesněna na základě podmínek pro využití ploch uvedených v tabulkách kapitoly C.2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch:

OK – v dalších stupních projektové přípravy při umisťování staveb vytvořit podmínky pro umístění navržených silnic vč. bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně.

- Stanovuje se omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na **stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) resp. plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS)** – „ochranné koridory“, v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto silnic a místních komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň:
 - hranice ochranných koridorů se nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření silnice, místní komunikace mohou být stavby v navazujícím území umisťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající silnice, místní komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

- **Stanovuje se omezení využívání částí zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně navazujících na přírodní prvky (ochranné zóny), v nichž je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na funkčnost, ekologickou stabilitu popř. úpravy stávajících přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:**
 - **údolní nivy (VKP ze zákona)** - nezakreslují se, pro potřeby ÚP jsou vymezeny v rozsahu stanoveného záplavového území, v místech kde není stanoveno, jsou dány vzdáleností 10 m podél břehové čáry vodní plochy a toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
 - **lesní pozemky (VKP ze zákona)** - nezakreslují se, jsou dány vzdáleností, která se rovná střední výšce přilehlého lesního porostu v mýtném věku, od hranice lesa zakreslené v Hlavním výkresu (2).
 - **stanoviště s potenciálním výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů** – prokazovat na základě podmínek pro využití ploch uvedených v tabulkách kapitoly C.2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch:
 - **CH** – v dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy negativně neovlivní zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
- Omezení využívání ploch v prvcích **ÚSES** viz kapitola E.2 Územní systém ekologické stability.

HYGIENICKÉ A BEZPEČNOSTNÍ VLIVY

- Stanovuje se omezení využívání částí stabilizovaných i rozvojových ploch bezprostředně navazujících na plochy železniční trati a pozemních komunikací potenciálně ohrožených **hlukem z dopravy**:
 - při umisťování staveb na plochách potenciálně ohrožených hlukem ze silniční a železniční dopravy vymezených hlukovými izofonami zakreslenými v Hlavním výkresu (2) upřesňovat možné ohrožení nadměrnými účinky hluku na základě podmínek pro využití ploch uvedených v tabulkách Tab. C.2_1: Vymezení ploch zastavitelných, Tab. C.2_2: Vymezení ploch přestavby:
 - **HL1** - při umisťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb,
 - **HL2** - při umisťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z rozvojových ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb,

- obecně nerozvíjet z důvodů ochrany obyvatel před negativními činky hluku z dopravy **kapacitní obytnou výstavbu** v těsné vazbě na silnice I., II. a III. třídy včetně navržených přeložek a v ochranném pásmu železničních tratí.
- Zjištěnému překračování limitů hluku ve **stávající zástavbě**, do níž jsou umisťovány nové silniční a železniční komunikace, bránit:
 - architektonickými opatřeními – změna dispozic při modernizaci s orientací chráněných prostorů na stranu odvrácenou od komunikací,
 - technickými opatřeními na objektech – výměna oken za trojskla, speciální omítky, clony,
 - technickými opatřeními na komunikacích – vylepšení povrchu, protihlukové zábrany,
 - organizačními opatřeními – úpravy režimu provozu,
 - přitom respektovat prostorovou strukturu města a společenské funkce uličních prostorů.
- Zjištěnému překračování limitů hluku **v navržené zástavbě**, která je umisťována u stávajících nebo navržených silničních a železničních komunikací, bránit:
 - respektováním dostatečně rozsáhlých samostatných ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v ÚP, které zajistí ochranu chráněných prostorů před hlukem,
 - urbanistickými opatřeními při umisťování staveb (územní studie, DÚR), která znamenají funkční zónování ploch smíšených obytných s vymezením dílčích částí určených pro neobytné funkce – vybavení, ochrannou zeleň, umístění protihlukových zábran,
 - architektonickými opatřeními – orientací chráněných prostorů na stranu odvrácenou od zdrojů hluku,
 - přitom upřednostňovat tvorbu urbanizovaného prostoru dotvořením stávajících uličních prostorů.
- Při upřesnění využití částí stabilizovaných i rozvojových ploch potenciálně ohrožených hlukem z přilehlých **ploch výroby a skladování** (do vzdálenosti 100 m od hranice plochy) prověřovat možné ohrožení nadměrnými účinky hluku na základě podmínek pro využití ploch uvedených v tabulkách kapitoly C.2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch:
 - **HL1** - při umisťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb,
 - **HL2** - při umisťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z rozvojových ploch pro dopravu, výrobu a skladování v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb,
- Zjištěnému překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků do **stávající zástavby z nově umisťovaných ploch výroby a skladování** bránit:
 - urbanistickými opatřeními při umisťování staveb – územní studie, DÚR,..., která znamenají zónování areálů, zřizování účinných pásů ochranné zeleně na vlastní ploše,
 - architektonickými opatřeními – dispoziční řešení výrobních provozů,
 - technickými opatřeními na výrobních objektech – speciální okna, omítky, clony, kvalitní povrchy komunikací, protihlukové zábrany,
 - organizačními opatřeními – úpravy režimu provozu.
- Zjištěnému překračování hlukových limitů a šíření dalších nepříznivých hygienických účinků **v navržené obytné zástavbě**, která je umisťována u **stávajících nebo navržených ploch výroby a skladování** bránit:
 - respektováním dostatečně rozsáhlých samostatných ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v ÚP, které zajistí ochranu chráněných prostorů před hlukem,
 - urbanistickými opatřeními při umisťování staveb – územní studie, DÚR, která znamenají funkční zónování ploch smíšených obytných s vymezením dílčích částí určených pro neobytné funkce – vybavení, ochrannou zeleň a umístění protihlukových zábran,
 - architektonickými opatřeními – orientací chráněných prostorů na stranu odvrácenou od zdrojů hluku.

- V plochách **smíšených obytných**, ve kterých je podmíněně přípustné umísťovat stavby, které mohou být zdrojem hluku, je možné tyto stavby umísťovat pouze tehdy, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.
- **Případná opatření** vedoucí k odstranění negativních účinků hluku ze silniční a železniční dopravy realizovat na **náklady** majitele těch ploch, které byly do ÚP zařazeny později:
- v případě současného zařazení ploch do ÚP je realizovat na náklady majitele ploch, které nejsou navrženy ve veřejném zájmu a to i v případě, kdy jejich zástavba ve spojení se zdrojem hlukové zátěže způsobí ohrožení dříve navržených nebo stabilizovaných ploch.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle **§ 18 odst. 5** stavebního zákona umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se nepřipouští, pokud nejsou v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.
- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle **§ 79 odst. 2** stavebního zákona umísťovat bez rozhodnutí o umístění stavby resp. územního souhlasu, lze v nezastavěném území **CHKO České středohoří** v souladu s jeho charakterem umísťovat pouze, pokud jsou v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.

F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- **Charakter a struktura nové zástavby** včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.
- Základní podmínky **ochrany krajinného rázu** na celém území obce Benešov nad Ploučnicí jsou dále uvedenými podmínkami prostorového uspořádání - „prostorové regulativy“:
- to však nezabývá stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat nenarušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru.

F.4.1. REGULAČNÍ KÓDY

- Stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkresu (2). mají přiřazeny **regulační kódy** určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.
- **Regulační kódy** jsou definovány ve tvaru **SO.1.15.70**, kde:
 1. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
 2. pozice (0-8) označuje výškovou hladinu zástavby (max. počet nadzemních podlaží),
 3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn),
 4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (minimální koeficient zeleně Kz),
- pro plochy technické infrastruktury (TI), plochy dopravní infrastruktury - silniční dopravy (DS), plochy dopravní infrastruktury – drážní dopravy (DZ) a plochy veřejných prostranství (PV) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se neuvádí 2., 3. a 4. pozice,
- pro plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště (OH), plochy dopravní infrastruktury - vybavení (DV) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se neuvádí 3. a 4. pozice,
- pro **nezastavěné a nezastavitelné plochy** se uvádí pouze 1. pozice (funkce).

F.4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

- **Stanovená výšková hladina zástavby** nesmí překročit stanovenou maximální podlažnost danou 2. pozicí:
 - tomu současně odpovídá **výška v metrech** podle vzorce: $v = (\text{max. podlažnost} \times 3) + 6$ kde „+ 6“ zahrnuje vlivy osazení zástavby do sklonitého terénu, nestandardní výšku podlaží a přípustnost využitelného zakončujícího podlaží,
 - výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu **s přiléhajícím terénem** - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky,
 - nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky,
 - do stanovené výškové hladiny zástavby se nezapočítávají doplňkové **technologie staveb a zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy aj.
- Nově navržené stavby mohou překročit **výškovou hladinu stávající zástavby** maximálně o 3 m, pokud nebude v územní studii ověřeno jiné řešení, přitom platí nejvýše stanovená výšková hladina zástavby stanovená regulačním kódem pro danou plochu:
 - výšková hladina stávající zástavby je dána výškou stávajících objektů v metrech v prostoru vymezeném kolem jeho půdorysu do vzdálenosti dvojnásobku jeho výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí vyšší výška.
- **Objekty určující prostorovou strukturu** lokality musí dosahovat stanovené maximální výšky v m snížené maximálně o 25%,
 - ve specifických případech objektů rozsáhlých nebo tvořených složitými hmotovými strukturami nebo umístěných na extrémních svazích bude jejich výška posuzována individuálně v intencích výše uvedených zásad.

F.4.3 PLOŠNÁ INTENZITA ZÁSTAVBY

- **Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami** se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%):
 - části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75% obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do Kn nezapočítají,
 - do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle Kn, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě §79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, bazény, skleníky, podružné stavby).
- **Kz - koeficient zeleně** se stanovuje závazně pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%):
 - zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.

- Při povolování výstavby na **stabilizovaných plochách** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován:
 - s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,...), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
 - na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (územní studie, regulační plán).
- Při dělení **rozvojových ploch** na jednotlivé **stavební pozemky** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován:
 - s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
 - nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (územní studie, regulační plán).
- **Stavební pozemky** budou vymezovány v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a na rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami.
 - rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků se nestanoví.

F.4.4 ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY

- Předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a Kn jsou **maximální povolené**, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení urbanistických hodnot a vlivu limitů využití území:
 - předepsané hodnoty výškové hladiny zástavby a Kn zároveň definují **prostorovou strukturu území** a jejich naplnění může být k dosažení její optimální podoby v dalších fázích projekční přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot území v odůvodněných případech vyžadováno na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot území.
- **Prostorové uspořádání** stávající zástavby **na plochách stabilizovaných** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat:
 - v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačním kódem dané plochy.
- **Prostorové uspořádání** stávající zástavby **na plochách změn** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno pouze při stavební údržbě, pokud:
 - nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury,
 - nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

G VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezují ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (4) a v následujícím výčtu:

Tab. G_1: Veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura (DI) včetně DI na veřejných prostranstvích

označení	umístění / účel	poznámka
ZUR_Z1	optimalizace železniční trati Děčín – Benešov nad Ploučnicí - Rumburk	zpřesnění koridoru ZÚR ÚK
ZUR_Z2	optimalizace železniční trati Benešov nad Ploučnicí – Starý Šachov – hranice kraje	zpřesnění koridoru ZÚR ÚK
ZUR_PK4	přeložka silnice I/13 včetně souvisejících staveb	zpřesnění koridoru ZÚR ÚK
K1_DS	přeložka silnice II/262 včetně souvisejících staveb	
K2_DS	přeložka silnice III/26223 včetně souvisejících staveb	
Z06	Ovesná, propojení místních komunikací	
Z07	místní komunikace – cyklo a pěší spojení z Benešova nad Pl. do Ovesné	
Z24	Benešov nad Pl. východ, přeložka účelové komunikace	
Z32	Sídliště, propojení místních komunikací	
Z33	Sídliště – Vilová, propojení místních komunikací	
Z34	Benešov nad Pl. západ, účelová komunikace k vodojemům	
Z35	Družstevní, propojení místních komunikací	
Z36	Sídliště, komunikace pro bezmotorovou dopravu	
Z37	Sídliště – Komenského, komunikace pro bezmotorovou dopravu	
Z42	Sídliště, místní komunikace	
Z44	cyklostezka č.15 Ploučnice, u koupaliště, most pro bezmotorovou dopravu	
Z45	cyklostezka č.15 Ploučnice, Nerudova, most pro bezmotorovou dopravu	
Z56	cyklostezka č.15 Ploučnice – variantní trasa podél řeky	

- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

H VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v ÚP Benešov nad Ploučnicí nevymezují.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

- Kompenzační opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona se nestanovují.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie** se vymezují ve Výkresu základního členění území (1) a jsou to:
 - **ÚS1** – Benešov nad Ploučnicí – lokalita Sídliště sever (plochy Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z35)
 - **ÚS2** – Benešov nad Ploučnicí – lokalita Sídliště východ (plochy Z37, Z39, Z40, Z41, Z42)
- **Územní studie** podrobně **upřesní**:
 - nezastavitelné části zastavitelných ploch,
 - koeficient zastavění pozemků nadzemními stavbami,
 - výšku a odstupy objektů,
 - vymezení přiměřených prostorů pro veřejná prostranství,
 - způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území,
 - způsob napojení na technickou infrastrukturu,
 - potřebu vymezení prostorů pro občanské vybavení,
 - etapizaci výstavby,
 - případně další podrobnosti.
- **Lhůta pro pořízení** územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je **6 roků** od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Benešov nad Ploučnicí.
- Územní studie může být pořízena i na dalších plochách vč. **ploch stabilizovaných**, kde by jejich následným dělením na stavební pozemky mohlo dojít k znehodnocení části území nebo jeho vazeb na území navazující.