

Městská rada města Varnsdorfu

vydává

obecně závaznou vyhlášku č. 35 / 1998 o závazných částech územního plánu sídelního útvary VARNSDORF

schválenou usnesením MR č. 131/98/6 ze dne 8. 10. 1998, na základě schválení městským zastupitelstvem, v souladu s § 24 odst. 1 a § 45 písm. l zákona č. 367/1990 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů (úplné znění vyhlášeno pod č. 410/1992 Sb.) a podle § 29 odstavce 2 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona číslo 103/1990 Sb., zákona č.262/1992 Sb.a zákona č. 431994 Sb. obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vyhláší závazné části územního plánu sídelního útvary města Varnsdorf, schváleného městským zastupitelstvem dne 1. 10. 1998 (dále jen územní plán).
2. Vyhláška vyhláší funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Článek 2

Rozsah platnosti

Tato vyhláška platí pro správní území města Varnsdorf vymezené katastry Varnsdorf a Studánka, po dobu platnosti územního plánu.

Článek 3

Vymezení pojmů

1. Závazné regulativy jsou:

- a) zásady pro uspořádání území
 - b) limity využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území
2. Urbanizované území tvoří dále uvedené plochy zastavěné a určené k zastavění:

B plochy pro bydlení
C smíšená centrální zástavba
OV plochy pro občanskou vybavenost
S plochy sportu a tělovýchovy
R plochy sportovně rekreační
VČ plochy drobné čisté výroby
KS plochy komerční, servisní a skladové
VN plochy průmyslové výroby (nečisté)
TV plochy technické vybavenosti
VZ plochy zemědělské živočišné výroby
D plochy dopravní vybavenosti
ZV plochy parků, hřbitovy
Z plochy zeleně veřejné doprovodné a ochranné
ZK plochy zahrádkových kolonií
plochy komunikací - bez zvláštního značení ve výkrese regulace ploch

Charakteristika a vymezení těchto území je provedeno ve výkresu č.1 - Funkční využití území a ve speciálním výkresu č.6 - Funkční regulace a dále v kapitolách Urbanistická koncepce a Prostorové uspořádání a funkční využití průvodní zprávy územního plánu.

3. Neurbanizované území tvoří ostatní pozemky se sporadickou zástavbou, které nejsou určeny územním plánem k zastavění, jsou to:

- a) území zemědělského fondu
- b) území lesního půdního fondu
- c) vodní plochy
- d) území rozptýlené zeleně
- e) ostatní území mimo zástavbu

Na těchto plochách není dovoleno umisťovat a povolovat stavby s výjimkou těch, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch a dále staveb drah a na dráze, pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků. V odůvodněných případech lze vyjímečně povolit i jinou stavbu (v návaznosti

na příslušnou funkční plochu) po projednání s dotčenými orgány státní správy, fyzickými a právníckými osobami.

ČÁST DRUHÁ

Závazné regulativy

Článek 4

1. Sídlní útvar Varnsdorf se bude rozvíjet jako samostatný souvisle urbanizovaný celek s četnými funkčními vazbami na sousední obce návazného území SRN. Studánka tvoří samostatnou sídelní lokalitu administrativně spadající k Varnsdorfu
2. Ve volné krajině kolem sídelního útvaru ani v jeho zájmovém území daném katastru obce nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Článek 5

Funkční uspořádání území

1. Vyhlášenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny. Funkční využití jednotlivých území a ploch je vymezeno ve výkrese č. 1. a 6. územního plánu.
2. Dosavadní způsob využití polyfunkčních a monofunkčních zón, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona (§ 87 a § 102 odstavec 3 stavebního zákona).
3. Umísťování a povolování staveb, zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých zón je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou mírou.
4. Umísťování a povolování parkovišť a odstavných ploch pro osobní vozidla je přípustné ve všech polyfunkčních zónách a na plochách občanského vybavení a rekreace, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou mírou.

Článek 6

Funkční zóny

B1 a B2 Území pro bydlení jsou určena převážně pro bydlení v bytových domech či rodinných domcích v dělení dle podlažnosti B1- nízkopodlažní zástavba a B2- středo a vysokopodlažní zástavba. Popř. stavby pro dočasné ubytování s kapacitou do 20 lůžek, ubytovací zařízení pro děti a mládež či přestárlé osoby. Připouští se také omezený rozsah rekreačních ploch, staveb vybavenosti majících funkci doplňkovou a nemajících rušivé vlivy na funkci hlavní, dále podnikatelských aktivit

sloužících pro přímou obsluhu tohoto území v závislosti na příslušném charakteru území a nemajících rušivé vlivy. V objektech je možno doplňkově integrovat vybavenost případně drobné podnikatelské aktivity bez rušivého vlivu na funkci bydlení.

C Území centrální smíšené je určeno převážně pro bydlení a umístění staveb občanské vybavenosti, služeb a podnikatelských aktivit sloužících pro potřeby celého sídelního útvaru. Dochází k prolínání funkcí v rámci blokové zástavby. Čerpací stanice pohonných hmot je možné povolovat jen jako součást hromadných garáží a parkovišť. Stavby pro podnikatelské aktivity, pokud slouží obsluze spádového obvodu či turistického ruchu, nesmí negativně nad přípustnou mírou ovlivnit základní funkci, kterou by mělo být min. z 30% bydlení.

OV Území pro občanskou vybavenost jsou určena výhradně pro tato zařízení, zejména plošně náročná a obtížně umístitelná v obytném a smíšeném území.

S Plochy sportu a tělovýchovy jsou určeny pro umístění stálých sportovních zařízení soukromých a veřejných pro intenzivní sportovní využití.

R Území sportovně rekreační jsou plochy rekreačních areálů doplněných sportovními a rekreačními zařízeními přístupnými pro širokou veřejnost a vyhovujícími pro krátkodobý rekreační pobyt.

VČ Území výroby (čisté) pro výrobu, případně montážní činnost bez negativních vlivů na okolí. Možnost kombinace se služebními nebo podnikatelskými byty vyjimečně možná, tyto pak mají funkci doplňkovou.

KS Území komerčních, servisních a skladových aktivit předpokládají rozvoj drobného podnikání, skladování, manipulaci a prodej, které nemají negativní vliv na okolní plochy bydlení a vybavenosti. Jsou v něm umístěovány i areály hromadných garáží a parkingů. Předpokládají se zvýšené dopravní nároky. Doplňkově je možné integrovat bydlení (služební a podnikové byty) při dodržení hygienických předpisů.

VN Území průmyslové výroby (nečisté) jsou určena pro umístěování staveb pro průmysl, stavebnictví, zemědělské služby a technickou vybavenost, které mají potenciálně rušivé účinky na životní prostředí. Vyjimečně se zde připouští omezený rozsah služebního ubytování a závodní vybavenosti.

TV Území pro technickou vybavenost představují plochy určené výhradně pro tato plošně náročná zařízení neliniového charakteru s nároky na hygienická a technická ochranná pásma.

VZ Území zemědělské výroby jsou určena pro kapacitní provozy živočišné výroby, které mají potenciální negativní účinky na životní prostředí, ale i nároky na zdravé podmínky chovu zvířat. Vyjimečně se připouští omezený rozsah služebního ubytování a závodní vybavenosti. Kolem provozovny lze dle charakteru vyhlásit ochranné pásmo hygienické ochrany.

D Území pro dopravní vybavenost představují plochy určené převážně pro tato plošně náročná zařízení neliniového charakteru s potenciálními vlivy na životní prostředí a s přípustným omezeným rozsahem doprovodných aktivit. Plochy jsou členěny na parkoviště, odstavné plochy, hromadné a řadové garáže a pod.

ZV Plochy parků a hřbitovů. Jedná se o vyhrazenou zeleň jako rozsáhlejší parkové celky, jasně územně i funkčně vymezené. Zelené plochy mají daný statut využívání a údržby.

Z Území zeleně veřejné, doprovodné a ochranné představují rozsáhlé nebo jinak významné plochy veřejně přístupné zeleně uvnitř zastavěného území, které připouští limitovaný podíl zařízení vybavenosti menších forem a sportovně rekreačních zařízení. Ochranná zeleň plní funkci spojenou s tvorbou životního prostředí. Doprovodná zeleň dotváří prostory kolem vodotečí, případně jiných liniových staveb nebo zbytkových ploch bez specifického využití.

ZK Plochy zahrádkových kolonií jsou určeny pro zahrádkářskou činnost s možností umístění zahradních altánů. Činnost musí omezit případné negativní vlivy na sousední obytné plochy.

Plochy pozemních komunikací, liniové plochy pro automobilovou dopravu a liniové plochy pro dopravu železniční.

Článek 7

Prostorové uspořádání

1. Prostor řešený územním plánem se člení na jednotlivé funkční plochy (znázornění graficky ve výkresu č.1 - Funkční využití území), které tvoří jednotlivá urbanizovaná území s výše uvedenými charakteristikami

2. Nejproblematictější a nejatraktivnější částí řešeného území je centrální zóna Varnsdorfu, která je vymezena v územním plánu a zahrnuje oblast náměstí E. Beneše, plochy podél třídy Legií, Poštovní ulice, oblast kolem Panoramky a dále je ohrazena ulicemi Západní, Kmočovou, Mariánskou až po Národní. Na toto území je zpracován a schválen územní (regulační) plán centrální zóny. Kromě přednostních dostaveb proluk je třeba se zde soustředit na modernizaci BF, výšky novostaveb nesmí překročit 4 np., nepřipouští se ploché střechy.

3. V obytných územích je třeba zachovat stávající charakter zástavby, výšky nově umisťované výstavby je třeba podřídit výškovému zónování:

- nízkopodlažní zástavba - max.2 podlaží + podkr.
- středopodlažní zástavba - max.4 podlaží
- vysokopodlažní se nenavrhují

RD nesmí překročit v městských zónách 2 podlaží s podkrovím, při nepřipustnosti plochých střech. Pro bytové domy ve středopodlažní zástavbě se připouští 4 np. s podkrovím, pouze střešní nástavby v územích hromadného bydlení mohou překročit stávající 4 podlaží. Pro stávající vysokopodlažní zástavbu je třeba

uvažovat výhledové snižování podlažnosti, toto z ekonomických důvodů mimo návrhové období. U všech novostaveb musí být odstavení vozidel řešeno v rámci objektu.

4. V územích občanského vybavení, sportu a průmyslové výroby nesmí výšky novostaveb překročit 4 np. s podkrovím nebo s ohledem na speciální charakter objektů 15 m.

5. V územích zemědělské výroby nesmí výšky novostaveb překročit 1 np. s podkrovím a nepřipouští se ploché střechy.

6. Území stávajících samot (mimo vymezené urbanizované zóny) nesmí být rozšiřováno.

7. V prostorech zástavby venkovského typu - Studánka jsou povoleny max.dvojpodlažní objekty s případnými mansardovými vestavbami.

Článek 8

Uspořádání dopravy

1. Stávající plochy pro stavby drah a na dráze zůstávají v rozsahu ke dni schválení územního plánu neměnné, doplněny o případné navržené zdvojkolejnění Varnsdorf Žitava Hrádek n.N.. Plochy drážních těles jsou vymezeny ve výkresu č. 2-
Dopravní řešení

2. Ve stávající silniční síti se dle výkresů 1, 2, provedou tyto hlavní změny a úpravy:

- bude provedena přeložka průtahu silnice I/9 ve Studánce na východní okraj osídlení s využitím již existující nové části napojené silnice II/265 odbočující do Varnsdorfu. Toto napojení bude řešeno mimoúrovňově. Přeložka bude navazovat na rozšířený stoupací úsek od jihu od Podluží.
- bude uvedena do provozu západní tangenta, která současně jako silnice III/2641 propojí jižní vstupní městskou partii na ulici Plzeňské trasou ulice Výpadové, Čelakovické, Svatopluka Čecha a novým úsekem pod hřbitovem, kde bude zaústěna do ulice Čs. mládeže. Tato komunikace převezme průjezdnou dopravu a odlehčí centrální oblast od severojižních pohybů automobilů.
- Plzeňská třída bude od křižovatky s ulicí Vrchlického směrem severním odkloněna mimoúrovňovým přejezdem železnice k viaduktu u Panoramky, u které se napojí na vnitřní sběrný okruh obsluhující centrální oblast SÚ.
- severní sběrný polokruh trasovaný ulicemi Pohraniční stráže bude novým úsekem převeden do Havlíčkovy ulice dále Žižkovou a dalším novým úsekem v pokračování ulice Žižkovy a ulice P. Bezručů bude napojen na třídu 5. května.
- trasa silnice II/265 bude od Čs. mládeže vedena k přechodu státní hranice ulicí Karlínskou.

- trasa silnice II/264 od křižovatky s ulicí Západní tvořící součást vnitřního sběrného okruhu bude pokračovat ve své trase novým úsekem napříč ulice Mladoboleslavské a napojena na ulici Žitavskou
- napojení centrální oblasti od trasy západní tangenty bude realizováno sběrnými úseky v trase Čs. mládeže a v trase ulice Na příkopech
- ve východní části SÚ na Žitavské třídě se počítá s otevřením hraničního přechodu do SRN pro provoz osobních automobilů.
- úseky silnic a komunikací zařazených do systému sběrných komunikací budou upraveny do parametrů předepsaných ve výkrese č. 2 - Dopravní řešení.

3. Pro odstavení parkování a garážování motorových vozidel včetně hromadných garáží jsou vyznačeny plochy ve výkrese č.2 - Dopravní řešení, veškerá nová výstavba řeší parkování na vlastních pozemcích a garážování ve vlastních objektech.

4. Na pozemcích vymezených tras a ploch pro stavby pro dopravu nesmí být umístěovány novostavby ani přístavby stávajících staveb s výjimkou podzemních liniových staveb technického vybavení.

Článek 9

Uspořádání a limity technického vybavení

1. Rozsah ploch pro stavby a zařízení technického vybavení je zakreslen ve výkresech č.1,2,3,4,5 a 6 územního plánu.
2. Elektrická energie je do řešeného území dodávána z nadřazené soustavy velmi vysokého napětí 110 kV z RZ Babylon a z RZ Podhájí 35 kV a s navrhovaným propojením Nový Bor - Varnsdorf.
3. Hlavní rozvod po městě ke komplexu Elite, Velveta, Ker. závody a TOS 2, je 35 kV kabelovým rozvodem
4. Distribuce po městě je z rozvodny na třídě Sv. Čecha kabelovým rozvodem 10 kV. Výhled za návrhový horizont předpokládá rozvod kabelem 22 kV.
5. Výhledově bude rozvíjena plynofikace teplárny Velveta a teplárny Elite. Toto je podmíněno realizací nezbytných úseků VTL v prostoru SÚ.
6. Rozšiřování středotlaké plynovodní sítě bude prováděno v zastavěné části SÚ s důrazem na levobřežní oblast.
7. Telekomunikační služby budou soustředěny do nového objektu na Západní ulici. Radioreleová trasa bude zohledněna při realizaci staveb.
8. Zásobování pitnou vodou bude zajišťováno ze stávajících zdrojů

Pro uspokojení spotřeby vody v prostoru svahů Špičáku bude realizován vodojem II. tl. pásma se zásobovacím výtlačným řadem z prostoru Raisovy ulice. Pro zásobení Studánky bude vybudován přívod od Krásné Lípy.

9. Likvidace odpadních vod ve Varnsdorfu je zajišťována v ČOV. Návrh předpokládá dokončení větví hlavní kanalizační stoky a realizaci nových úseků uličních řadů v rozvojových územích. Kanalizace je jednotná. Pro odstranění zahlcení ČOV dešťovými vodami budou realizovány dešťové zdrže ve vytípaných lokalitách. Současně s rozšířením ČOV bude realizována dešťová zdrž v areálu. Ve Studánce bude vybudována kanalizační síť a ČOV.

10. Řešení infrastruktury v okrajových částech venkovského typu osídlení bude prováděno individuálně dle místních podmínek se snahou o využití centrálních zařízení.

Článek 10

Místní systém ekologické stability

1. Místní územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresu č.7 územního plánu a je jeho závaznou součástí.

2. Plochy tvořící součásti biocenter, biokoridorů a interakčních prvků zahrnuté do území jiných funkcí než zeleně jsou nezastavitelné a budou upraveny podle detailní dokumentace.

Článek 11

Ostatní limity využití území a další omezení

1. Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných a bezpečnostních pásem, vždy s využitím příslušných zákonů, vyhlášek a předpisů stanovených pro provoz jednotlivých zařízení:

- centrální čističky odpadních vod
- ochranné pásmo vodního zdroje v severním sektoru na Špičáku
- vodních zdrojů v řešeném území
- VN elektrických vedení
- VTL plynovodu, VTL RS (zák. č. 222/94 - příloha)
- železnice
- extravilánových komunikací
- vodních toků
- bude dořešeno případné umístění skládky odpadu na stanovených lokalitách.

2. Rozsah ochranných pásem výrobních areálů bude stanoven příslušným územním rozhodnutím, které bude obsahovat limity a další podmínky pro využití dotčeného území.

3. Dále je třeba respektovat podmínky dalších limitujících faktorů:

- neprobádaná a nezajištěná devastovaná území bývalých a současných skládek, včetně prací na rekultivacích, které tato území opět zhodnotí
- plochy staveb a areálů kulturních památek chráněných podle zákona č.20/1987 Sb. , které budou postupně doplňovány RK OÚ

ČÁST TŘETÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou součástí ploch a inž. sítí znázorněných ve výkresech 1,2,3,4,5,6,

Článek 12

1. Seznam nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze této vyhlášky.

Článek 13

1. Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemku nebo staveb podle § 108 odstavec 2 písmeno ,a, stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ

ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

Článek 14

Dokumentace územního plánu je uložena na Městském úřadě ve Varnsdorfu a na RRR OKÚ Děčín.

Článek 15

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 9. 10. 1998.

Ve Varnsdorfu dne 9.10.1998.

Ing. Vladimír BARTOŇ, starosta
Oldřiška JIŘÍŠTOVÁ, zástupce starosty

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Příloha k vyhlášce o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Varnsdorf ze dne 9. 10. 1998

Seznam veřejně prospěšných staveb vymezených v závazné části územního plánu města Varnsdorf.

Dále uvedené stavby jsou umístěny na příslušných plochách vyznačených na výkresu č.1,2,3,4 schváleného územního plánu.

Veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti:

- 1) Školní areál v jižním městském sektoru- Plzeňská.
- 2) Úprava sportovně-rekreačního areálu v centrální oblasti na pravém břehu Mandavy. Součástí je dobudování areálu koupaliště a zřízení dalších rehabilitačních zařízení pro veřejné využití.
- 3) Výstavba areálu pro sociálně potřebné v návaznosti na revitalizaci klášterního zařízení při kostele bez věže na ulici Karlově.
- 4) Domov důchodců v Erbenově ulici

Veřejně prospěšné dopravní stavby:

- 5) Výstavba západní tangenty
 - křižovatka před železničním přejezdem na ulici Výpadové
 - úprava trasy a křižovatek na ulici Čelakovické a S.Čecha
 - nový úsek pod hřbitovem
- 6) Výstavba úseků severního sběrného polookruhu
 - prodloužení z Žižkovy přes P.Bezruče do 5.května
 - nové propojení Havlíčkovy a Pohr. stráže
 - úprava stávajících úseků do šířkových parametrů
- 7) Výstavba přeložky silnice I/9 ve Studánce
- 8) Výstavba přeložky silnice II/264 v úseku Plzeňská-viadukt u Panoramky včetně železničního mimoúrovňového křížení.
- 9) Výstavba úseku vnitřního městského sběrného okruhu v prostoru od Panoramky až po Žitavskou třídu
- 10) Úprava trasy sběrných komunikací a silnic II. a III. třídy do požadovaných parametrů včetně úprav chodníků pro pěší v rozsahu dle výkresu č.2.
- 11) Výstavba halových garáží ve vymezených prostorech u nádraží město a u viaduktu na Karlově ulici

Veřejně prospěšné stavby inženýrských sítí a tech.zázemí:

- 12) Rozšíření ČOV

- 13) Dobudování všech větví hlavní kanalizační stoky
- 14) Výstavba dešťových zdrží dle příslušného projektu
- 15) Výstavba vodojemu Špičák včetně výtlačného řadu
- 16) Vybudování kanalizačních vedení nezbytných pro napojení splaškových vod na kanalizační systém SÚ
- 17) Výstavba tras pro plynofikaci všech význačných zdrojů tepelné energie a pro plošné rozšíření využívání plynu
- 18) Vybudování trasy VVN Nový Bor - Varnsdorf
- 19) Výstavba tras vodovodů a objektů pro zásobování pitnou vodou

Vydává MěÚ Varnsdorf, nám. E. Beneše 470.
Odpovědný redaktor Martin Havlíček (telefon 372241)

©1998, Interdata Web Team ([e-mail](#))