

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo Česká Kubice
b) pořadové číslo poslední změny	1
c) datum nabytí účinnosti poslední změny	
d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č. 1 ÚP Česká Kubice jméno a příjmení : funkce: podpis a úřední razítko:	MÚ Domažlice, odbor výstavby a územního plánování Ing. Ivana Marie Sladká vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Česká Kubice po změně č. 1

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, **UrbioProjekt**® atelier urbanismu, architektury a ekologie,
301 64 Plzeň, Bělohorská 3

březen 2024

Obsah územního plánu

1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	4
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	6
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb,	

zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	22
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona	22
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	22
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	22
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	22
l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	23
m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	23
n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	23
o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	23

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b2) dopravní infrastruktura	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b3) technická infrastruktura	1 : 5 000
d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací koordinační výkres	1 : 5 000

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE PO ZMĚNĚ č. 1

1. Textová část

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo převzato z územně analytických podkladů a bylo upraveno dle skutečného využití území a vydaných územních rozhodnutích a stavebních povolení k datu 1.9.2023. Vyznačeno je ve všech grafických přílohách územního plánu.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Při návrhu koncepce rozvoje vychází územní plán ze specifických podmínek území na státní hranici s významným hraničním přechodem Folmava – Furth im Wald. Tato situace generuje výrazný rozvojový potenciál území při silnici a nečej navazující rozvojové požadavky v sousedních územích.

Území obce je členěno na 4 základní typy oblasti s rozdílnou koncepcí využití.

Česká Kubice

Část obce ležící mimo hlavní komunikační osu vytvářející sídelní a administrativní centrum s převažující obytnou funkcí v kvalitním prostředí. Rozvoj bude i nadále zaměřen na funkci bydlení s možným rozvojem zařízení cestovního ruchu malého rozsahu s klidným provozem (menší penziony, ubytování v soukromí) s vyloučením nových zábavních zařízení.

Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)

Část obce při silnici I/26 u hraničního přechodu s významným komerčním potenciálem. Komerční aktivity budou i nadále směřovány do území při silnici I/26. V okrajových částech zástavby pak bude situována funkce bydlení tvořící zázemí komerční zóny včetně zařízení občanského vybavení (sport, veřejné vybavení)

Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)

Část obce venkovského charakteru s převažující funkcí bydlení, individuální rekreace a zemědělské výroby. Území má potenciál pro omezený rozvoj funkce bydlení, rekreace a v menším rozsahu i cestovního ruchu v klidném prostředí, které by neměl rozvoj narušit.

CHKO Český Les

Zahrnuje část území přírodního charakteru na jihovýchodních svazích Čerchova. V území není předpokládán vznik nových zastavitelných ploch. Zůstanou zachovány již existující objekty, které budou využity pro regulovaný cestovní ruch a aktivity spojené s lesním hospodařením.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení

- plochy rekreace

- plochy veřejných prostranství

- plochy občanského vybavení

- plochy smíšené obytné

- plochy smíšené komerční

- plochy dopravní infrastruktury

- plochy technické infrastruktury

- plochy výroby a skladování

- plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

Podrobné regulační podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole f) územního plánu

c1) urbanistická koncepce a kompozice

Česká Kubice

Nové rozvojové plochy navazují na stávající zastavěné území. Využity jsou plochy obtížněji přístupné pro zemědělské využití na západním okraji sídla mezi zastavěným územím a lesními plochami. Na východě plocha vymezená stávajícími komunikacemi a na jihu pozemky při stávajících komunikacích přecházející až na katastrální území Nového Spálence. Dále jsou využity volné plochy v zastavěném území (u penzionu Krásnohorská, u obecního úřadu).

Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)

Podél silnice I/26 je soustředěna komerční zóna. Její rozvoj je situován do proluk mezi stávajícími zařízeními při silnici I/26. Rozvoj obytné funkce je směřován do okrajových částí (lokalita východně od Teplé Bystřice a menší lokality na okrajích zastavěného území obce. Obnoveny budou usedlosti východně od silnice I/26 mezi státní hranicí původní zástavbou Horní Folmavy, přičemž bude zachován charakter rozptýlené zástavby solitérními objekty venkovského charakteru.

Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)

Rozvoj je situován do plochy v zastavěném území vymezené stávající zástavbou a komunikacemi a na plochy navazující na zastavěné území (proluky v zástavbě při severní hranici zastavěného území. Na západním okraji je vymezena větší plocha pro možný rozvoj zařízení cestovního ruchu.

Specifikem území je roztroušená zástavba podél komunikací mezi Českou Kubicí a Spálencem U těchto solitérních objektů jsou vymezeny menší zastavitelné plochy umožňující jejich dostavbu, případně rozšíření, zůstává však zachován charakter rozptýlené zástavby v krajině. Nebude obnovována zaniklá zástavba východně od Spálence.

c2) plochy s rozdílným způsobem využití

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené komerční

c3) zastavitelné plochy

Česká Kubice

- 1 – plochy bydlení
 - 2 – plochy bydlení
 - 4 – plochy bydlení
 - 5 – plochy bydlení
 - 6 – plochy bydlení
 - 7 – plochy bydlení
 - 8 – plochy bydlení
 - 9 – plochy bydlení
 - 10 – plochy veřejných prostranství (obslužná komunikace lokalit 7 a 8)
 - 11 – plochy smíšené obytné
 - 12 – plochy smíšené obytné
 - 18 – plochy smíšené obytné
 - 19 – plochy bydlení
 - 20 – plochy smíšené obytné
- #### **Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)**
- 21 – plochy smíšené obytné
 - 22 – plochy smíšené obytné
 - 23 – plochy smíšené obytné
 - 24 – plochy smíšené obytné
 - 25 – plochy smíšené obytné
 - 28 – plochy smíšené obytné
 - 29 – plochy smíšené obytné
 - 30 – plochy smíšené obytné

- 31 – plochy smíšené obytné
 - 32 – plochy smíšené obytné
 - 34 – plochy smíšené komerční
 - 35 – plochy smíšené komerční
 - 36 – plochy smíšené komerční
 - 37 – plochy smíšené komerční (přípustná fotovoltaická výroba elektřiny)
 - 38 – plochy smíšené komerční
 - 39 – plochy dopravní infrastruktury
 - 40 – plochy dopravní infrastruktury
 - 51 – plochy vodní a vodohospodářské
 - 52 – plochy vodní a vodohospodářské
 - 58 – plochy smíšené obytné
 - 59 – plochy smíšené komerční
 - 60 – plochy smíšené komerční
 - 86 – plochy smíšené komerční
 - 87 – plochy veřejných prostranství (obslužná místní komunikace)
- #### **Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)**
- 61 – plochy bydlení
 - 62 – plochy bydlení
 - 64 – plochy bydlení
 - 66 – plochy smíšené obytné
 - 68 – plochy smíšené obytné
 - 69 – plochy smíšené obytné
 - 70 – plochy smíšené obytné
 - 71 – plochy smíšené obytné
 - 73 – plochy smíšené obytné
 - 74 – plochy smíšené obytné
 - 75 – plochy smíšené obytné
 - 76 – plochy občanského vybavení (zařízení cestovního ruchu)
 - 77 – plochy vodní a vodohospodářské
 - 78 – plochy rekreace
 - 81 – plochy smíšené obytné
 - 82 – plochy smíšené obytné
 - 83 – plochy veřejných prostranství (obslužná místní komunikace)
 - 89 – plochy smíšené obytné

1.2 – plochy smíšené obytné

c4) plochy přestavby

Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)

26 – plochy smíšené obytné

42 – plochy rekreace (hromadné)

44 – plochy technické infrastruktury

46 – plochy rekreace (hromadné)

47 – plochy rekreace (hromadné)

Česká Kubice

1.1 – plochy občanského vybavení

Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)

72 – plochy smíšené obytné

c5) sídelní zeleň

Vzhledem k charakteru zástavby a její návaznosti na přírodní prostředí jsou v územním plánu řešeny samostatné plochy sídelní zeleně jen v omezené míře (veřejná zeleň u hřbitova). Zůstává zachována stávající veřejná zeleň v plochách veřejných prostranství i jako součást ostatních funkčních ploch. V lokalitách většího rozsahu, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie, budou v těchto studiích vymezeny plochy veřejné zeleně plnící požadavky § 7a Vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Vymezeny jsou:

56 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1) dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Na území obce je stabilizovaná dopravní síť tvořená silnicí I. třídy I/26 Plzeň-hranice ČR-SRN. Z ní odbočuje přes část Česká Kubice silnice II/190 ve směru na Všeruby a Nýrsko. Českou Kubici pak prochází silnice III/1901 spojující přes zastavěné území silnice II/190 a I/26. Část Dolní Folmava je na silnici I/26 napojena krátkou silnicí III/0268.

Na tuto komunikační kostru navazují místní komunikace zajišťující přístup do dalších částí obce a sídelních lokalit na jejím území (Nová Kubice, Starý Spálenec). Na hraničním přechodu v Horní Folmavě je rozsáhlé zařízení dopravní infrastruktury zahrnující odstavňové plochy pro nákladní dopravu a navazující služby. Navrženo je rozšíření této plochy (lokality 39, 40).

Železniční doprava

Územím obce prochází železniční trať č. 180 Plzeň-Domažlice-Furth im Wald. Tato trať je nevyhovující vzhledem k malým poloměřům zatáček v úseku Domažlice-hranice ČR. N V územním plánu je vymezen koridor pro její napřimání. Vzhledem k geografickým poměrům a výškovému uspořádání terénu bude na území obce Česká Kubice trať vedena v tunelu, nebude tak mít zásadní vliv na využití území a krajinný ráz.

Pro základní nápravu nevyhovujících úseků trasy železnice jižně od nádraží v České Kubici je vymezen koridor pro úpravu stávající tratě včetně souvisejících staveb a opatření v rozsahu ochranného pásma železnice a tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (lokality 33 a 85).

Pěší a cyklistická doprava

Navržena je komunikace pro pěší a cyklisty podél plochy revitalizace Teplé Bystřice ve Folmavě (lokality 55).

Koridory dopravní infrastruktury

13 – plochy dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)

16 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)

17 – koridor dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice I/26 – obchvat Babylon)

33 – plochy dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)

50 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)

79 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)

85 – koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)

Regulativ koridoru dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití - koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umístěvanou dopravní stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- stavby dopravní infrastruktury

- související stavby a opatření

- související terénní úpravy

- související zásahy do zařízení a staveb technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití -v koridorech je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

4. Podmínky prostorového uspořádání

- budoucí využití bude zahrnovat plochy dopravní infrastruktury a vyvolaných investic, takto nevyužité

Doplňující regulace koridorů dopravní infrastruktury

Lokalita 13

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající tratě)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- střety se sítěmi technické infrastruktury - střety s vymezenými prvky ÚSES	
Specifické podmínky	- základní úprava nevyhovujících úseků tratě - řešit střet se sítěmi technické infrastruktury- řešit střet s prvky ÚSES - umožnit prostupnost krajiny (propustky, přechody pro zvěř)	

Lokalita 16

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- tunelová trasa ve vymezeném koridoru - posoudit možný vliv na stávající zástavbu na povrchu	

Lokalita 17

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice I/26 – obchvat Babylon)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- koordinace s trasou na území obce Babylon	

Lokalita 33

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající tratě)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- střety se sítěmi technické infrastruktury - střety s vymezenými prvky ÚSES	

Specifické podmínky	- základní úprava nevyhovujících úseků tratě - řešit střet se sítěmi technické infrastruktury- řešit střet s prvky ÚSES - umožnit prostupnost krajiny (propustky, přechody pro zvěř)
---------------------	--

Lokalita 50

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- tunelová trasa ve vymezeném koridoru - posoudit možný vliv na stávající zástavbu na povrchu	

Lokalita 79

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- tunelová trasa ve vymezeném koridoru - posoudit možný vliv na stávající zástavbu na povrchu	

Lokalita 85

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající tratě)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- střety se sítěmi technické infrastruktury - střety s vymezenými prvky ÚSES	
Specifické podmínky	- základní úprava nevyhovujících úseků tratě - řešit střet se sítěmi technické infrastruktury- řešit střet s prvky ÚSES - umožnit prostupnost krajiny (propustky, přechody pro zvěř)	

d2) technická infrastruktura

Zásobování vodou

V obci je vybudován systém zásobování pitnou vodou pro všechny její části. Vodovodní síť v souvislosti s navrženým územním rozvojem bude prodlužována do nových rozvojových lokalit.

Podle nároků nových spotřebitelů bude posuzována vydatnost stávajících zdrojů pitné vody a akumulace a provedeno jejich případné posílení.

Nakládání s odpadními vodami

Obec má vyřešen systém nakládání s odpadními vodami. Splaškové vody z České Kubice a Folmavy jsou odváděny na ČOV v Horní Folmavě. Stávající ČOV v České Kubici pak bude zachována jako záloha.

Lokality v polesí Čerchova budou i nadále řešeny individuálně malými domovními čistírnami.

Srážkové vody budou vsakovány na pozemcích, oddílnou dešťovou kanalizací budou do místních vodotečí odváděny pouze vody z komunikací a ploch, kde to není z technického hlediska možné.

Zásobování elektřinou

- Přes řešené území procházejí vedení VN 22kV které budou zástavbou ve většině respektována.

- Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích instalovaného výkonu budou realizovány nové transformační stanice TS-A a TS-B v části Česká Kubice pro plochy bydlení, TS-C v části Folmava pro plochy komerční a TS-D v části Spálenec pro plochy smíšené obytné. Přívodní vedení je navrženo v případě TS-A,B a C kabelovým a pro TS-D venkovním vedením vn.

- Pro realizaci výstavby v obci není nutné navrhovat přeložky rozvodného zařízení vn vyjma navržené přeložky venkovního vedení přes lokality 4 a 5. Toto stávající venkovní vedení bude nahrazeno kabelovým přívodem pro TS-3 se zasmyčkováním nové kioskové stanice TS-A.

- Omezení výstavby stávajícími vedeními vn 22kV je v plochách návrhu 4,5,12,15,25,34,35,36,42,45,46 a 69. Výstavba je podmíněna respektováním vedení dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem.

- Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely

- Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

- V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Vytápění

Je řešeno individuálně pro jednotlivé objekty a areály. Preferováno bude zásobování nových objektů s využitím tepelných čerpadel. Vytápění s využitím pevných paliv je přípustné při využití zařízení

odpovídajících požadavkům na ochranu životního prostředí, Vhodné je spalování dřeva, dřevního odpadu a biomasy.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

Nakládání s odpady

Zůstane zachována stávající koncepce nakládání s odpady. Tříděný odpad bude shromažďován v kontejnerech rozmístěných v obci, pevný domovní odpad v odpadových nádobách u jednotlivých producentů. A následně odvážen na řízenou skládku.

Meliorace

Budou respektovány stavy vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení i stávající odvodněné plochy.

Název stavby	Název HOZ	Rok pořízení	ID majetku	otevřený [km]	zakrytý [km]
Česká Kubice III	HOZ - obj. 1	1986	2050000006-11201000	0.000	0.508
Česká Kubice III	HOZ Medvědí potok	1986	2050000007-11201000	0.290	0.000
Česká Kubice III	HOZ- obj. 2	1986	2050000008-11201000	0.000	0.149
Chladná Bystřice	Úprava hraničního příkopu - úsek VIII	1974	2050000046-11201000	0.298	0.000
Folmava	HOZ- OBJ. 2	1968	2050000548-11201000	0.820	0.000
Česká Kubice 1	Odpad O5	1981	2050000549-11201000	0.542	0.000
Česká Kubice 1	ODPA d O8	1981	2050000550-11201000	0.000	0.098
Česká Kubice 1	HOZ- OBJ. 4	1981	2050000551-11201000	0.000	0.317
Česká Kubice 1	HOZ- OBJ. 5	1981	2050000552-11201000	0.048	0.299
Česká Kubice 1	Odpad O7	1981	2050000553-11201000	0.000	0.327
Česká Kubice 1	HOZ- OBJ. 7	1980	2050000554-11201000	0.000	0.646
Česká Kubice 1	HOZ- OBJ. 8	1980	2050000555-11201000	0.049	0.423
Česká Kubice 2	HOZ- OBJ. 2	1985	2050000558-11201000	0.517	0.000

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy ochranné zeleně
- plochy protierozních opatření

e2) koncepce uspořádání krajiny

Krajina

Zůstane zachována krajina mimo zastavěné území obce a územním plánem vymezená zastavitelná území. Ve volné krajině nebudou vznikat nové sídelní a rekreační lokality. V nově vznikajících stavbách pro zemědělství podle §18, odst. 5 stavebního zákona je vyloučena obytná funkce.

Na území CHKO Český les v území zařazeném do „Míst krajinného rázu“ (A1 Fuchsova Huť, A2 Zelená chýše a A3 Skalka), dále jen MKR budou respektovány zásady:

- zachovat stávající ráz území vyznačující se především obzvláště cennými přírodními hodnotami a lesnatostí jako zásadním a typickým znakem v měřítku oblasti krajinného rázu i MKR s výrazným vizuálním působením
- důsledně chránit pohledově exponované partie území, zejména vrcholové partie utvářející charakteristické lesnaté scenérie- v dlouhodobém výhledu udržet plošný lesní pokryv jako určující krajinnou složku vytvářející identitu celého Českého lesa
- udržovat krajinnou strukturu odlesněných enkláv s plošným zastoupením travních porostů a hojnou nelesní zelení s vysokou krajino tvornou funkcí
- nenarušovat vizuální projev specifických částí území v místech bývalého osídlení – zachovat rozptýlenou zeleně, nedoplňovat lokality někdejších sídel o rozvinutější rekreační infrastrukturu, zachovat specifický charakter pozůstatků bývalého osídlení
- novou výstavbu realizovat v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel, vyloučit novou výstavbu mimo jejich zastavěné území
- nerozšiřovat zástavbu objektů individuální rekreace

Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s Generelem ÚSES. Vymezení prvků není v rozporu se zastavěným a zastavitelným územím obce. Drobné úpravy byly provedeny ve vymezení lokálního biokoridoru na Teplé Bystřici v průchodu zastavěným územím obce. Zde byl vymezen koridor pro

průchod biokoridoru, ve kterém je navržena úprava toku Teplé Bystřice a navazující úpravy údolní nivy, které zajistí funkčnost biokoridoru. Navržená opatření:

53 – plochy smíšené nezastavěného území (revitalizace vodoteče)

Prostupnost krajiny

Je zajištěna systémem stávajících místních a účelových komunikací, které zahrnují kromě polních a lesních cest i bývalé zásahové komunikace podél státní hranice.

Protierozní opatření, ochrana před přívalovými srážkami

Krajina na území obce je stabilizovaná. Není ve větším rozsahu ohrožena erozí. Lokálně může docházet k erozi při přívalových srážkách na svažitých plochách orné půdy, K ohrožení zastavěného území obce může docházet na severním okraji Nového Spálence. Při přívalových srážkách dochází ke kumulaci jejich odtoku na Teplé Bystřici v prostoru při státní hranici a ohrožení území v sousedním státu. Pro zpomalení odtoku a zmírnění přívalové vlny budou mít význam i vodní plochy ne na Teplé Bystřici ve Folmavě (lokality **51** a **52**). Navrženy jsou :

80 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

84 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

Plochy lesní

Pro zastavitelné plochy sousedící s plochami lesů je podmínkou umístění hlavních objektů (zejména pro bydlení, ubytování, rekreaci, včetně administrativních budov) mimo vzdálenost 50m od okraje lesa nebo dle podmínek příslušného orgánu státní správy lesů. Navrženo je zalesnění:

90 – plochy lesní

Rekreace

Individuální rekreace je omezena na stávající lokalitu mezi Českou Kubicí a Spálenečkem a na využívání stávajícího domovního fondu v jednotlivých sídlech. Není připuštěn vznik nových rekreačních lokalit ve volné krajině.

Hromadná rekreace je realizována v zařízeních cestovního ruchu (penziony v sídlech, zařízení hotelového typu) a v objektech lesů Domažlice v katastru Dolní Folmavy (Čerchov). Pro ni budou využity stávající objekty (lokality **42** – **47**). Navržena je plocha pro umístění zařízení cestovního ruchu v klidném prostředí ve Spálenci (lokality **76**).

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - bytové domy
 - rodinné domy
 - veřejná prostranství
 - související plochy dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 100 m²
 - další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
 - všechny aktivity výrobního charakteru
 - občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 25%
 - maximální výška zástavby - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě
 - v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace zastavitelných ploch

Plochy hromadné rekreace (plochy 42, 46, 47)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální, rodinnou rekreaci a hromadnou rekreaci v zařízeních cestovního ruchu (penziony a zařízení hotelového typu) v kvalitním přírodním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení hromadné rekreace
 - zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
 - zařízení veřejného stravování, pokud jejich provoz nenarušuje kvalitu prostředí
 4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - veškeré výrobní aktivity
 - chov domácích zvířat pro komerční účely
 - chov užitkových zvířat
 5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 10%
 - u novostaveb: přízemní objekty s možností využití podkrovní

Plochy individuální rekreace (plocha 78)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
 - stavby a zařízení individuální rekreace
 - zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
 - garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - veškeré výrobní aktivity
 - chov domácích zvířat pro komerční účely
 - chov užitkových zvířat
5. Podmínky prostorového uspořádání
 - maximální podíl zastavění 10%
 - přízemní objekty s možností využití podkrovní

Plochy občanského vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení,

jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

- staveb pro výchovu a vzdělávání
- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
- kultury
- pro ochranu obyvatelstva
- pro veřejné stravování a ubytování
- služeb
- vědy a výzkumu
- lázeňství
- veřejné administrativy
- hřbitovy
- hřiště a stadiony
- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly
- šatny, tribuny a další stavby podmiňující hlavní funkci plochy
- bazény
- kluziště
- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Plochy veřejných prostranství

1. Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury

- pěší a cyklistické komunikace

- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách

- veřejnou zeleň, parky

- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené obytné

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty

- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území

- zařízení občanské vybavenosti a sportu

- veřejná prostranství

- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%

- maximální výška zástavby - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě

- v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace

- zastavitelných ploch

Plochy smíšené komerční

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost a komerční využití ploch

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro stravování a ubytování
- zábavní zařízení
- pozemky služeb včetně výrobních
- pozemky veřejné i komerční administrativy
- veřejná prostranství
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
- bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky výrobní potenciálně narušující obytné a životní prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání

Ve stávajícím zastavěném území:

- maximální podíl zastavění 50%
- maximální výška zástavby 10 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

V navržených zastavitelných plochách upřesněny v doplňující regulaci konkrétních lokalit.

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2. Přípustné využití-plochy se člení na:

- plochy silniční dopravy (silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
- plochy drážní dopravy (drážní těleso včetně doprovodné zeleně, pozemky a zařízení pro drážní dopravu, stanice, provozní budovy, depa, opravy, vozovny, překladiště a správní budovy)
- logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
- stavby a zařízení pro výrobní zařízení lesního hospodářství, pro zpracování dřeva, pro skladování dřeva a s tím související prodej

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)
- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- plochy pro nakládání s odpadem
- související zařízení dopravní infrastruktury
- hospodářské a stavební dvory obce
- zařízení technických služeb obce

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie)
- pozemky pro sklady a skladové areály
- zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
- zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

1. Hlavní využití-území je určeno výhradně pro umístování zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie
2. Přípustné využití-v území je přípustné umístovat:
 - fotovoltaické panely
 - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měřírny proudu
 - zabezpečovací zařízení
 - související plochy dopravní infrastruktury
 - chov zvířat pro údržbu pozemku
3. Nepřípustné využití-v území je nepřipustné umístovat
 - ostatní zařízení výroby
 - jiné druhy výroby energie (např. z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

Plochy vodní a vodohospodářské

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - vodní toky
 - vodní plochy (přirozené i umělé)
 - suché poldry
 - odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - zemědělský půdní fond
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
 - doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
 - opatření na ochranu před erozí

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů, stavby pro zemědělství přípustné pouze bez obytné funkce
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - související dopravní a technickou infrastrukturu
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů
 - chov včel
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy přírodní

1. Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
 - pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
 - pozemky ostatních zvláště chráněných území
 - pozemky evropsky významných lokalit
 - pozemky biocenter
 - vodní toky a plochy
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:
 - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy smíšené nezastavěného území

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- nezastavěné krajinné plochy
 - rozptýlenou krajinou zeleně (remízky, aleje, náletovou zeleně na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinnotvornou funkcí)
 - mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
 - ochrannou zeleně
 - související stavby dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, stavby pro zemědělství přípustné pouze bez obytné funkce
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy specifické

1. Hlavní využití-jsou určeny pro zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky a stavby pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- 3) Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.
2. Přípustné využití
- organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)
 - suché poldry
 - ochranné příkopy
 - revitalizace vodních toků
 - prvky ÚSES
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

f2) Vymezení pojmů

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot. prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

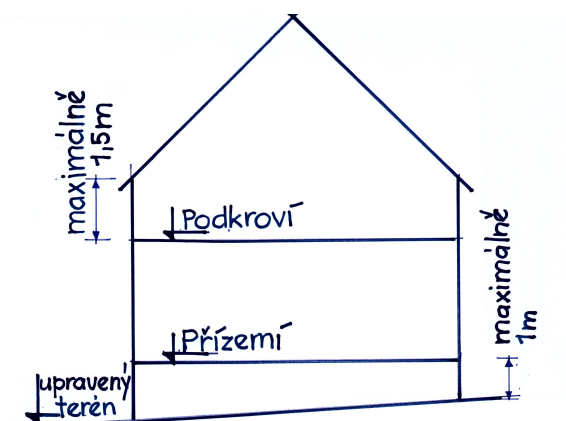
Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch zastavěných objekty pozemních staveb na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

f3) Podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V navržených zastavitelných plochách je možnost využití a další podrobnější regulace upřesněna v doplňující regulaci zastavitelných ploch.

f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Česká Kubice

Lokalita 1

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 2

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 4

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 5

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie - na hranici lesa ponechat koridor v šíři 4 metry pro dopravní obsluhu lesních pozemků - využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa	

Lokalita 6

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví

Limity využití	- ochranné pásmo ČOV
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie - posoudit možnost využití z hlediska ochrany před negativními vlivy ČOV

Lokalita 7

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie (koordinovat řešení územních studií lokalit 7 a 8)	

Lokalita 8

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie (koordinovat řešení územních studií lokalit 7 a 8)	

Lokalita 9

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	35 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 10

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (obslužná komunikace lokalit 7 a 8)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %

	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- poloha může být upřesněna při zpracování územních studií lokalit 7 a 8	

Lokalita 11

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	45 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- respektovat charakter sousedního penzionu Krásnohorská	

Lokalita 12

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- maximálně jeden stavební pozemek - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 18

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- maximálně dva stavební pozemky - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 19

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %

	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- maximálně jeden stavební pozemek	

Lokalita 20

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zvětšení pozemku stávajícího rodinného domu - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)

Lokalita 21

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie	

Lokalita 22

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	15 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa - přípustná zemědělská výroba nenarušující funkci stávající	

	sousední plochy smíšené obytné
--	--------------------------------

Lokalita 23

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Lokalita 24

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek	

Lokalita 25

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa - požadováno zpracování územní studie	

Lokalita 26

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %

	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka - maximálně 3 stavební pozemky	

Lokalita 28

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmínkou využití dohoda o parcelaci (zajištění přístupu ke všem nově vytvořeným stavebním pozemkům)	

Lokalita 29

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně jeden obytný objekt - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Lokalita 30

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně jeden obytný objekt - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od	

	břehové čáry
--	--------------

Lokalita 31

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně jeden obytný objekt	

Lokalita 32

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně jeden obytný objekt - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Lokalita 34

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- provoz nesmí narušit kvalitu obytného prostředí sousedních ploch bydlení - objekty bydlení za podmínky, že bude zajištěna kvalita a pohoda bydlení vzhledem k provozu komerčních zařízení v dané ploše a současně jeho umístění nebude v rozporu s dalšími právními předpisy	

Lokalita 35

Funkční využití	Plochy smíšené komerční
-----------------	-------------------------

Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m ² , nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- vyloučena možnost bydlení	

Lokalita 36

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m ² , nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa	

Lokalita 37

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m ² , nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- vyloučena možnost bydlení a ubytování - přípustná je možnost umístění fotovoltaické výroby elektřiny	

Lokalita 38

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %

	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m ² , nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- státní hranice	
Specifické podmínky	- vyloučena možnost bydlení a ubytování	

Lokalita 39

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10 %
	Minimální podíl zeleně	-
	Maximální výška objektů	8 metrů nad nejvyšším přilehlým terénem
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- nakládání s odpadními a srážkovými vodami	

Lokalita 40

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	70 %
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	8 metrů nad nejvyšším přilehlým terénem
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- nakládání s odpadními a srážkovými vodami	

Lokalita 42

Funkční využití	Plochy hromadné rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - CHKO Český Les	
Specifické podmínky	- využití stávajících objektů využití pouze pro potřeby lesního hospodářství a osvětovou a vzdělávací funkci správce lesa a CHKO Český les, hromadnou rekreaci - nové objekty jen do limitu využití plochy	

--	--

Lokalita 44

Funkční využití	Plochy technické infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno
	Minimální podíl zeleně	neudáno
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - CHKO Český Les - ochranné pásmo vodního zdroje	
Specifické podmínky	- využití stávajícího objektu - využití pouze pro potřeby lesního hospodářství a osvětovou a vzdělávací funkci správce lesa a CHKO Český les	

Lokalita 46

Funkční využití	Plochy hromadné rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20 %
	Minimální podíl zeleně	40 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - CHKO Český Les	
Specifické podmínky	- využití stávajících objektů - využití pouze pro potřeby lesního hospodářství a osvětovou a vzdělávací funkci správce lesa a CHKO Český les, hromadnou rekreaci - nové objekty jen do limitu využití plochy	

Lokalita 47

Funkční využití	Plochy hromadné rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	25 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa - CHKO Český Les	
Specifické podmínky	- využití stávajících objektů - využití pouze pro potřeby lesního hospodářství a osvětovou a vzdělávací funkci správce lesa a CHKO Český les, hromadnou rekreaci - nové objekty jen do limitu využití plochy	

Lokalita 56

Funkční využití	plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	0 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- výhradně veřejná zeleň-park u hřbitova - zajištění kvalitního pietního prostředí u hřbitova	

Lokalita 58

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- maximálně jeden stavební pozemek - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 59

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	10 %
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- parkoviště a zázemí obchodního centra - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Lokalita 60

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	15 %
	Maximální výška objektů	8 metrů
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- parkoviště a zázemí obchodního centra	

Lokalita 86

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m ² , nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- vyloučena možnost bydlení - podmíněno zpracováním územní studie pro lokality 86 a 87	

Lokalita 87

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmiňující investice pro využití lokality 86 - podmíněno zpracováním územní studie pro lokality 86 a 87	

Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)**Lokalita 61**

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně tři obytné objekty	

Lokalita 62

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití

		podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden obytný objekt	

Lokalita 64

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně dva obytné objekty	

Lokalita 66

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek	

Lokalita 67

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek	

Lokalita 68

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	

Specifické podmínky	- rozšíření stávajícího zastavěného území - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka
---------------------	---

Lokalita 69

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- maximálně dva stavební pozemky - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 70

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka - oprávnění správce vodního toku pro provádění činností souvisejících se správou vodních toků – možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce 6 metrů od břehové čáry	

Lokalita 71

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmíněno zpracováním územní studie	

Lokalita 72

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek	

Lokalita 73

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- sociální program obce - chráněné bydlení - bydlení s pečovatelskou službou - vyloučeno komerční využití	

Lokalita 74

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek	

Lokalita 75

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	Jeden stavební pozemek	

Lokalita 76

Funkční využití	Plochy občanského vybavení (zařízení cestovního ruchu)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	20 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	Maximálně dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- posouzení stavby z hlediska vlivu na krajinný ráz	

Lokalita 78

Funkční využití	Plochy individuální rekreace	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	10 %
	Minimální podíl zeleně	70 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zajistit přístupovou komunikaci	

Lokalita 81

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně dva obytné objekty	

Lokalita 82

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 83

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (místní komunikace)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- podmiňující investice pro využití lokality 81	

Lokalita 89

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	- jeden stavební pozemek - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

f4) doplňující regulace ploch nezastavěného území**Folmava (k.ú. Dolní Folmava, Horní Folmava)****Lokalita 51**

Funkční využití	Plochy vodní a vodohospodářské	
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zajištění funkčnosti biocentra - ochranná funkce při přívalových srážkách	

Lokalita 52

Funkční využití	Plochy vodní a vodohospodářské	
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zajistit funkčnost biokoridoru - součást revitalizace vodoteče	

Lokalita 53

Funkční využití	Plochy smíšené nezastavěného území (revitalizace vodoteče)	
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zajištění funkčnosti biokoridoru	

Spálenec (k.ú. Nový Spálenec, Starý Spálenec)

Lokalita 77

Funkční využití	Plochy vodní a vodohospodářské
Limity využití	
Specifické podmínky	- obnova vodní nádrže

Lokalita 80

Funkční využití	Plochy protierozních opatření
Limity využití	- přírodní park Český Les
Specifické podmínky	- doporučeno zatravnění

Lokalita 84

Funkční využití	Plochy protierozních opatření
Limity využití	- přírodní park Český Les
Specifické podmínky	- doporučeno zatravnění

Lokalita 90

Funkční využití	Plochy lesní
Limity využití	
Specifické podmínky	- zajistit funkčnost biokoridoru - součást revitalizace vodoteče

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD1 – koridor železnice ŽD9 (lokality 16, 50 a 79)

WD2 – koridor přeložky silnice I/26 – obchvat Babylon (lokalita 17)

WD3 – koridor úprav stávající železniční trati včetně souvisejících staveb a opatření (lokality 13, 33 a 85)

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT2 – transformační stanice TSA včetně přípojky VN

WT3 – transformační stanice TSB včetně přípojky VN

WT4 – transformační stanice TSC včetně přípojky VN

WT5 – transformační stanice TSD včetně přípojky VN

Opatření na ochranu krajiny (WK)

WK1 – vodní nádrž (lokalita 51)

WK2 – vodní nádrž (lokalita 52)

WK3 – revitalizace vodoteče, biokoridor (lokalita 53)

WK4 – protierozní opatření-organizační opatření (lokalita 84)

WK5 – protierozní opatření-organizační opatření (lokalita 80)

WK6 – vodní nádrž (lokalita 77)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona

Jsou vymezeny:

Plochy veřejných prostranství (WP)

WP1 – obslužná komunikace (lokalita 10), dotčeny pozemky p.č. 1393/6; 1393/19 v k.ú. Česká Kubice, předkupní právo ve prospěch Obce Česká Kubice, 345 32 Česká Kubice č.p. 82

WP2 – veřejná zeleň (lokalita 56), dotčeny pozemky p.č. 195/2; 195/12; 195/13; 195/14 a st.p.č. 75; 79 v k.ú. Horní Folmava, předkupní právo ve prospěch Obce Česká Kubice, 345 32 Česká Kubice č.p. 82

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona

Nebyla stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jako územní rezervy jsou vymezeny plochy pro zařízení veřejného občanského vybavení (společenský sál) a pro komerční využití. Tyto plochy je možno využít až po jejich převedení do zastavitelných ploch změnou územního plánu. Jsou vymezeny plochy:

15 – plochy občanského vybavení

88 – plochy smíšené komerční

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách využití v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny lokality výstavby rodinných domů většího rozsahu označené 4, 5, 6, 7, 8, 21, 23, 25 a 71. Územní studie bude řešit:

- parcelaci území
- vymezení odpovídajících ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s platnými předpisy
- regulační prvky pro výstavbu včetně upřesnění regulace prostorového uspořádání
- zajištění prostupnosti území do sousedních ploch (prostupnost krajiny, přístup na zemědělské a lesní pozemky)
- vymezení ploch veřejné zeleně plnící požadavky § 7a Vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Lokality **86** – plochy smíšené komerční a **87** – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace). Územní studie bude řešit:

- dopravní řešení s napojením na stávající komunikace v souladu s platnými předpisy, normami a stanoviskem správce stávajících komunikací
- upřesnění podmínek pro výstavbu

Územní studie budou zpracovány a data o těchto studiích vložena do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu Česká Kubice

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

Regulační plán rekreační oblasti Starý Spálenec pro plochy rekreace zůstane v platnosti i po vydání ÚP Česká Kubice. Podmínky prostorového uspořádání vyplývající z regulačního plánu, který nabyl účinnosti 12.7.2006 byly prověřeny a lze je pro řešenou plochu využívat i po nabytí účinnosti ÚP Česká Kubice.

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Nebylo stanoveno pořadí změn v území (etapizace). Při využívání jednotlivých lokalit bude respektována zásada jejich postupného využití od zastavěného území se souběžnou realizací potřebné dopravní a technické infrastruktury.

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Jsou vymezeny pohledově exponované stavby (lokality **34, 35, 38 a 76**).

o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje:

- 23 stránek textu formátu A3
- 6 grafických příloh formátu 3000/1067 mm

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b2) dopravní infrastruktura	1 : 5 000
b) hlavní výkres – b3) technická infrastruktura	1 : 5 000
d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
koordináční výkres	1 : 5 000