

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) správní orgán vydávající změnu č. 1 ÚP Česká Kubice	Zastupitelstvo Obce Česká Kubice
b) údaje o vydání změny datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Česká Kubice
c) 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: Změna č. 1 Územního plánu Česká Kubice

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury

a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

Obsah dokumentace

A. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

A1. Textová část 2

A2. Grafická část

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu 5

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona 5

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, 5

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, 5

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, 5

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, 5

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	7
d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona	7
e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	7
f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	7
f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem	7
f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění	8
f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona	8
- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona	8
- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona	8
- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona	8
f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	8
g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	9
h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)	9
i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)	9
B.2. Grafická část odůvodnění	
b) koordinační výkres	
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	
B3. Příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Česká Kubice -Srovnávací text	10
C. Poučení	32
D. Účinnost	32

Zastupitelstvo obce Česká Kubice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 ve spojení s § 55a a §54 stavebního zákona, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů (správní řád)

vydává

tuto **změnu č. 1 územního plánu Česká Kubice**, vydaného usnesením Zastupitelstva obce Česká Kubice, který nabyl účinnosti dne 30. 12. 2019.

A. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

A1. Textová část

V kapitole „a) vymezení zastavěného území“ se datum 1.12.2018 nahrazuje datem 1.9.2023.

V podkapitole „c3) zastavitelné plochy,“ se ruší vymezení již využitých lokalit:

3 – plochy bydlení

27 – plochy smíšené obytné

55 – plochy dopravní infrastruktury (komunikace pro pěší a cyklisty)

57 – plochy smíšené obytné

63 – plochy bydlení

u lokality **37** – plochy smíšené komerční se doplňuje text:

(přípustná fotovoltaická výroba elektřiny)

doplňuje text:

1.2 – plochy smíšené obytné

V podkapitole „c4) plochy přestavby“ se doplňuje text:

Česká Kubice

1.1 – plochy občanského vybavení

Ruší se název kapitoly „d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování“ a nahrazuje se textem:

„d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a

koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

V podkapitole : „d2) technická infrastruktura“ v odstavci „Nakládání s odpadními vodami“ se text:

Navrženo je vybudování nové ČOV v části Horní Folmava, do které budou odvedeny splašky z České Kubice a Folmavy.

nahrazuje textem:

Splaškové vody z České Kubice a Folmavy jsou odváděny na ČOV v Horní Folmavě.

Do podkapitoly se vkládá odstavec:

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

Ruší se název kapitoly „e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.“ a nahrazuje se textem:

„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“

V podkapitole „f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch“ se ruší doplňující podmínky pro lokality:

Lokalita 3

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	- zachovat stávající parcelaci lokality	

Lokalita 27

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 - jeden stavební pozemek	

Lokalita 55

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- koordinace s plochou revitalizace Teplé Bystřice ve Folmavě	

Lokalita 57

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

	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- - maximálně jeden stavební pozemek	

Lokalita 63

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	-	

v doplňující regulaci „lokality 37“ se do specifických podmínek doplňuje text:

- přípustná je možnost umístění fotovoltaické výroby elektřiny

V názvu kapitoly „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, nebo omezit“ se vypouští na konce text: „nebo omezit“

Ruší se název kapitoly „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 podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“

a nahrazuje se názvem:

„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“

Ruší se kapitola „k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Jsou vymezeny:

Lokalita 28 – plochy smíšené obytné

V dohodě o parcelaci bude provedeno rozdělení dotčených pozemků na stavební pozemky a pozemek zklidněné obslužné komunikace o šířce 8 metrů.“

Ruší se název kapitoly „l) 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“

a nahrazuje se textem:

„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“

Ruší se název kapitoly „m) 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“

a nahrazuje se textem:

„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“

Ruší se název kapitoly „n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ a nahrazuje se textem:

m) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Ruší se název kapitoly „o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ a nahrazuje se textem:

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

Ruší se název kapitoly „p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ a nahrazuje se textem:

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

A2. Grafická část

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

Poznámka:

Změna je zpracována na výřezech výkresů územního plánu v měřítku 1 : 5 000, s ohledem na malý rozsah ploch dotčených změnou.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

B1. Textová část

a) postup při pořízení změny územního plánu

Pořizovatel na základě žádosti obce Česká Kubice pořídil změnu č. 1 ÚP Česká Kubice.

Dne 15.2.2022 rozhodlo zastupitelstvo obce Česká Kubice o pořízení změny č. 1 ÚP Česká Kubice zkráceným postupem. Důvodem změny bylo vybudování nové multifunkční budovy pro OÚ, archiv, hasičárnu a společenskou místnost pro konání společenských akcí v lokalitě „Koptovna“ v České Kubici. Zastupitelstvo obce pověřilo Ing. Vladimíra Korandu jako pověřeného zastupitele při pořizování změny a dále schválilo zpracovatele změny ÚP Ing. arch. Petra Tauše.

Dne 8.11.2022 došla pořizovateli žádost o pořízení změny č. 2 ÚP Česká Kubice. Tuto změnu schválilo zastupitelstvo obce 02.11.2022. Dále rozhodlo o zpracovateli změny Ing. arch. Petre Tauše. Změna se týkala žádosti fyzické osoby v lokalitě „Spáleneček“.

Dne 16.11.2022 rozhodlo zastupitelstvo obce o sloučení jediného požadavku ze změny č. 2 ÚP Česká Kubice do změny č. 1 ÚP Česká Kubice. Současně zastupitelstvo obce schválilo obsah změny č. 1 ÚP Česká Kubice dle přiloženého schématu, která se bude pořizovat zkráceným postupem dle §55b stavebního zákona. Zastupitelstvo pověřilo starostu Radka Gerberga jako určeného zastupitele ke spolupráci při pořizování změny č. 1 ÚP Česká Kubice.

Pořizovatel oznámil zahájení řízení o změně č. 1 ÚP Česká Kubice a stanovil termín veřejného projednání Návrhu změny, které se konalo dne 29.11.2023 od 15:00 v budově obecního úřadu Česká Kubice. O možnosti podání námitek pořizovatel dotčené osoby poučil. V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny v zákonné lhůtě (7 dnů ode dne konání veřejného projednání) žádné námítky ani připomínky. Dorazila stanoviska dotčených orgánů, přičemž požadavky na zapracování byly obsaženy ve stanoviskách Ministerstva obrany a Státního pozemkového úřadu. Vypořádání se stanovisky dotčených orgánů je uvedeno v kapitole Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že po veřejném projednání nedošlo k podstatné úpravě Návrhu změny č. 1 ÚP Česká Kubice, nebylo nutné Návrh změny č. 1 ÚP Česká Kubice opakovaně projednat.

Dne 30.01.2024 pořizovatel podle § 55b odst. 4 stavebního zákona požádal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje jako nadřízený orgán o stanovisko k vydání změny ÚP, které dne 29.02.2024 souhlasně obdržel. Ve stanovisku nadřízený orgán konstatoval, že nebyly shledány nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politickou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

V souladu s §54 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel předložil návrh změny č. 1 ÚP Česká

Kubice s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce Česká Kubice k vydání.

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona

b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Změna územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 11. 9. 2020. Pro pořizování a změny územních plánů je od 1.9. 2023 závazná Politika územního rozvoje ČR po aktualizaci č. 6. Tato dokumentace stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům. Požadavky vyplývající z PÚR byla upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vydaných dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019 a Aktualizace č. 3 vydané usnesením č. 1315/23 ze dne 4. 9. 2023. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR. Vzhledem k rozsahu řešených lokalit nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR.

b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Změna vzhledem k rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu.

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Změna je zpracována s ohledem na malý rozsah na základě usnesení Zastupitelstva obce zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů uveřejněných na stránkách ÚÚR Brno. V souladu s těmito předpisy je upravena textová část ÚP.

b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovené ve stávající ÚPD.

Požární ochrana

Řešení změny č. 1 zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech lokalit).

V rámci projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami (zdroje vody, konkrétní opatření) podle konkrétního využití území.

Obrana státu

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Jev 082a - vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ve vymezeném území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

Jev 107 - Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území, který je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev107).

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změnou nebudou dotčena ložiska nerostných surovin.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou leží mimo území ohrožené záplavami.

Řešení rozporů

Rozpory nebyly řešeny.

Stanoviska dotčených orgánů

Soulad se stanovisky dotčených orgánů (veřejné projednání)

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR – došlo dne 31.10.2023

- Bez připomínek

MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí – došlo dne 03.11.2023

- Bez připomínek
- Vodní hospodářství: Upozornění na nesoulad v části Nakládání s odpadními vodami, kde je navrženo vybudování nové ČOV v části Horní Folmava. Tato nová ČOV je již v provozu.
opraveno

Ministerstvo obrany ČR, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru – došlo dne 15.11.2023

- Souhlasí za podmínky:

Zpracování limitů a zájmů MO - jev 082 (vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany), jev 107 (objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území) a jev 119 (na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.) do odůvodnění a do koordinačního výkresu.

Doplněno do kapitoly b4) Odůvodnění a do koordinačního výkresu

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje – došlo dne 29.11.2023

- Bez připomínek

Ministerstvo životního prostředí ČR – došlo dne 05.12.2023

- Bez připomínek

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – došlo dne 06.12.2023

- Bez připomínek

Ministerstvo vnitra ČR – došlo dne 06.12.2023

- Bez připomínek

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj – došlo dne 05.12.2023

- Souhlasí za podmínek:

Respektování staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ), ploch se stavbami vodních děl – podrobné odvodňovací zařízení (POZ). Návrh ÚPD musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému POZ i HOZ. *Doplněno do výroku ÚP a koordinačního výkresu (HOZ) a do výkresu záboru ZPF (meliorace)*

Obdržená stanoviska dotčených orgánů v rámci projednávání jsou respektována v rozsahu řešené změny.

Vyjádření sousedních obcí

Neuplatnily stanoviska ke změně č. 1 ÚP.

c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ochrana přírody

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP č.j. PK-ŽP/11620/22 ze dne 23. 8. 2022 a stanoviska PK-ŽP/20464/22 ze dne 8.12.2022 nemůže mít změna územního plánu Česká Kubice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Nejsou dotčena zvláště chráněná území přírody.

Vliv na životní prostředí

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru ŽP č.j. PK-ŽP/11620/22 ze dne 23. 8. 2022 a stanoviska PK-ŽP/20464/22 ze dne 8.12.2022 nebylo požadováno vypracování posouzení vlivů změny územního plánu Česká Kubice na životní prostředí podle zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dokumentace SEA).

Udržitelný rozvoj území

Změna územního plánu zohledňuje požadavky Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje. Jejím zpracováním a řešením jsou v souladu s výše uvedenými dokumenty vytvořeny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území a rozvoj obytné funkce při udržení životního a obytného prostředí a zachování jeho hodnot.

Není proto v souladu se schválenou zprávou o uplatňování zpracováno vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území.

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona

Nebylo vydáno.

e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

Lokalita 1.1

Změnu ÚP požadovala obec Česká Kubice na základě vlastního podnětu. Jedná se o změnu využití pozemků v lokalitě „Koptovna“ v zastavěném území obce v jeho severní části. Dotčeny jsou pozemky p.č. 1119/3 a st.p.č. 164/1 v k.ú. Česká Kubice. Důvodem pro pořízení změny byl zájem obce na vytvoření

podmínek pro umístění multifunkční budovy Obecního úřadu, hasičské zbrojnice a víceúčelového sálu v souladu se Strategií rozvoje obce z října 2021.

Došlo k posunutí hranic funkčních ploch veřejného prostranství a plochy bydlení na pozemcích p.č. 1418/4, 1418/6, 1418/5, 1120/1 a 1120/2 v k.ú. Česká Kubice v téže lokalitě na základě skutečného stavu v území a vymezení veřejného prostranství v šíři min. 8-mi metrů na pozemcích p.č. 1119/4, 1120/3 a 1418/5 pro obsluhu zastavitelné plochy s označením 5 – plochy bydlení.

Změna zahrnuje změnu stabilizované plochy bydlení na plochu občanského vybavení a změnu funkčního využití sousedních stabilizovaných ploch dle skutečného stavu jejich využití. Změnou nedochází k záboru zemědělské půdy ani narušení urbanistické koncepce obce.

Lokalita 1.2

Změna byla provedena z podnětu majitele pozemku. Zahrnuje rozšíření plochy smíšené obytné na celý pozemek p.č. 151/14 v k.ú. Starý Spálenec. Část tohoto pozemku je již ve stávajícím územním plánu zahrnuta do zastavitelné plochy (lokalita 69 – plochy smíšené obytné).

Rozšíření v rozsahu cca 332 m² je akceptovatelné i z hlediska záboru ZPF ve IV. třídě ochrany.

Úpravy grafické části

- změna druhu pozemku p.č. 485/61 v k.ú. Horní Folmava z plochy smíšené nezastavěného území na stabilizovanou plochu lesní. Změna je provedena na základě platného správního rozhodnutí MěÚ Domažlice o změně stávajícího druhu pozemku u z ostatní plochy – neplodná půda na lesní pozemek. Změnou nedochází k záboru ZPF.

- ruší se požadavek na „Dohodu o parcelaci“ pro plochu 28

- v dokumentaci „Změny č. 1 ÚP Česká Kubice“ byly přesunuty již využitá zastavitelná plocha a již realizované obslužné komunikace podle geometrických plánů (geometrický plán v lokalitě Koptovna čeká na zanesení do katastru nemovitostí) do ploch stabilizovaných a aktualizována hranice zastavěného území obce

Úpravy textové části

V textové části územního plánu jsou provedeny :

- po formální stránce úprava textu v souladu s platnými právními předpisy bez zásahu do koncepce ÚP (názvy kapitol, oprava gramatických chyb)

- v regulačních podmínkách zastavitelné plochy „37 – plochy smíšené komerční“ je připuštěna možnost realizace fotovoltaické elektrárny, úprava je bez vlivu na rozsah záboru ZPF (zábor vykázan v původní ÚPD)

- ruší se požadavek na „Dohodu o parcelaci“ pro plochu 28. Pokud je více majitelů, dohoda je prakticky neschůdná a plocha je tím z možného využití dlouhodobě vyloučená, v návrhu nového stavebního zákona se již s dohodou o parcelaci nepočítá.

f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění

f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny.

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Pro změnu byl zpracován návrh na pořízení změny zkráceným postupem rozdělené na změnu číslo 2 (schválilo Zastupitelstvo obce Česká Kubice dne 2. 11. 2022, č. Usnesení 383/2022) a změnu č. 1 (schválilo Zastupitelstvo obce Česká Kubice dne 16. 11. 2022, č. Usnesení 406/2022, v tomto usnesení rozhodlo Zastupitelstvo obce o sloučení změn do jedné změny č. 1)

Dodatečně schválilo Zastupitelstvo obce Česká Kubice dne 4. 1. 2023, č. Usnesení 11/2023 požadavek na úpravu regulačních podmínek zastavitelné plochy „37 – plochy smíšené komerční“ ve smyslu připuštění realizace fotovoltaické výroby elektřiny v této ploše.

Změna územního plánu byla zpracována v souladu s těmito pokyny.

Vyhodnocení souladu se:

- schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu

Nebylo požadováno zpracování variant řešení.

- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Úvod

Údaje o ZPF jsou součástí stávající ÚPD a nejsou změnou dotčeny.

Dotčené pozemky

Záborem ZPF je dotčena část pozemku p.č. 151/14 v k.ú. Starý Spálenec ležící mimo zastavitelnou plochu vymezenou stávajícím územním plánem.

Odůvodnění

Lokalita 1.1

Změnu ÚP požadovala obec Česká Kubice na základě vlastního podnětu. Jedná se o změnu využití pozemků v lokalitě „Koptovna“ v zastavěném území obce v jeho severní části. Dotčeny jsou pozemky p.č. 1119/3 a st.p.č. 164/1 v k.ú. Česká Kubice. Důvodem pro pořízení změny byl zájem obce na vytvoření podmínek pro umístění multifunkční budovy Obecního úřadu, hasičské zbrojnice a víceúčelového sálu v souladu se Strategií rozvoje obce z října 2021.

Došlo k posunutí hranic funkčních ploch veřejného prostranství a plochy bydlení na pozemcích p.č. 1418/4, 1418/6, 1418/5, 1120/1 a 1120/2 v k.ú. Česká Kubice v téže lokalitě na základě skutečného stavu v území a vymezení veřejného prostranství v šíři min. 8-mi metrů na pozemcích p.č. 1119/4, 1120/3 a 1418/5 pro obsluhu zastavitelné plochy s označením 5 – plochy bydlení.

Změna zahrnuje změnu stabilizované plochy bydlení na plochu občanského vybavení a změnu funkčního využití sousedních stabilizovaných ploch dle skutečného stavu jejich využití. Změnou nedochází k záboru zemědělské půdy ani narušení urbanistické koncepce obce.

Lokalita 1.2

Změna byla provedena z podnětu majitele pozemku. Zahrnuje rozšíření plochy smíšené obytné na celý pozemek p.č. 151/14 v k.ú. Starý Spálenec. Část tohoto pozemku je již ve stávajícím územním plánu zahrnuta do zastavitelné plochy (lokalita 69 – plochy smíšené obytné).

Územní plán byl zpracován nad dostupnými mapovými podklady v době zpracování. V tomto mapovém podkladu nebyly vymezeny stávající pozemkové parcely. Hranice lokality 69 byla vymezena podle stanoviska Odboru ŽP Jako spojnice lomových bodů na hranicích sousedních pozemků. Po provedených úpravách mapových podkladů katastru nemovitostí byl vymezen nový pozemek 151/14, který neodpovídá původně vymezené hranici lokality 69. Původní hranice lokality 69 nově vymezený pozemek 151/14 diagonálně púli, prakticky tak výrazně omezuje jeho využití. Změna územního plánu napravuje tento nesoulad i s ohledem na skutečnost, že již bylo zahájeno využití tohoto pozemku podle ÚP.

Rozšíření v rozsahu cca 332 m² je akceptovatelné i z hlediska záboru ZPF ve IV. třídě ochrany. V zastavitelné ploše tak bude zahrnut celý pozemek p.č. 151/14.

Další úpravy

- změna druhu pozemku p.č. 485/61 v k.ú. Horní Folmava z plochy smíšené nezastavěného území na stabilizovanou plochu lesní. Změna je provedena na základě platného správního rozhodnutí MěÚ Domažlice o změně stávajícího druhu pozemku u z ostatní plochy – neplodná půda na lesní pozemek
- přesunutí již využitých zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných v dokumentaci úplného znění ÚP po změně č. 1

Těmito úpravami nedochází k záboru ZPF.

Zábor ZPF

Označení plochy	Způsob využití plochy	Zábor ZPF (ha)		
		Celkem	Trvalé travní porosty	Třída ochrany I V.
1.2	Plocha smíšená obytná	0,0322	0,0322	0,0322

Navýšení záboru oproti stávající ÚPD činí 0,0322 ha v k.ú. Starý Spálenec

g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou nedochází ke zásahu do urbanistické koncepce stávající ÚPD ani k významnému zásahu do rozsahu zastavitelných ploch.

h) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Při projednání změny č. 1 ÚP Česká Kubice nebyly uplatněny námitky.

i) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

Při projednání změny č. 1 ÚP Česká Kubice nebyly uplatněny připomínky.

B.2. Grafická část odůvodnění

- b ● koordinační výkres 1 : 5 000
- c ● výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
(výřez výkresu s řešenými lokalitami a vazbami na okolí v měřítku 1 : 5 000)

B3. Příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Česká Kubice

SROVNÁVACÍ TEXT

Zrušený text je podbarven **červeně**, nový text je podbarven **žlutě**.

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 **1.12.2018** **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 ne jej 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 zařízení 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
 - 3 – 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
 - 27 – 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
 - 55 – plochy dopravní infrastruktury (komunikace pro pěší a cyklisty)
 - 57 – plochy smíšené obytné
 - 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
 - 63 – 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

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 odstavné 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 napřimění. 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. **Navrženo je vybudování nové ČOV v části Horní Folmava, do které budou odvedeny splašky z České Kubice a Folmavy. 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. Tríděný 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	ODPAD 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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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 Hut', 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 krajinotvornou funkcí

-nenarušovat vizuální projev specifických částí území v místech bývalého osídlení – zachovat rozptýlenou zeleň, 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 (lokalita 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 slučitelné 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 podkroví

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 umísťovat:
 - ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
 - 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 umísťovat 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 umísťovat:
 - 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 umísťovat:
 - 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 umísťovat:
 - 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, přecladiště 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 umísťovat:

- 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 umísťování zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie

2. Přípustné využití-v území je přípustné umísťovat:

- fotovoltaické panely

- rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měničny proudu

- zabezpečovací zařízení

- související plochy dopravní infrastruktury

- chov zvířat pro údržbu pozemku

3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umísťovat

- 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 umísťovat:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat 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 umísťovat:

- 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 nepřípustné 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 umísťovat:

- 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 nepřípustné 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 umísťovat:

- 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 nepřípustné 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 umísťovat:

- 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 umísťovat:

- 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 umísťovat:

- 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.

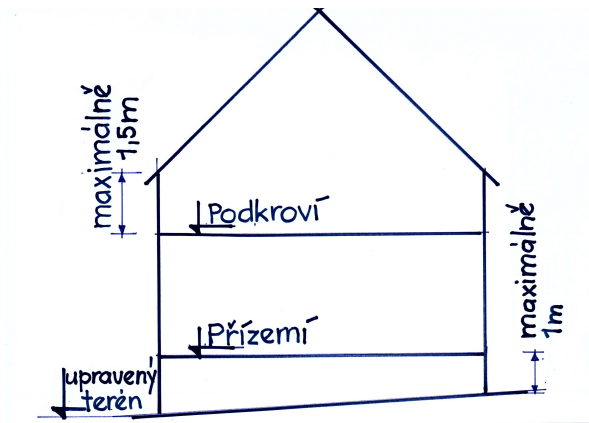
Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch zastavěných objekty pozemních staveb na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

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 3

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	- zachovat stávající parcelaci lokality	

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 27

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 - jeden stavební pozemek	

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 55

Funkční využití	Plochy dopravní infrastruktury	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- koordinace s plochou revitalizace Teplé Bystřice ve Folmavě	

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 57

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

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 63

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	-	

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, **nebo omezit**

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

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

WD2 – koridor přeložky silnice I/26 – obchvat Babylon (lokality 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 (lokality 51)

WK2 – vodní nádrž (lokality 52)

WK3 – revitalizace vodoteče, biokoridor (lokality 53)

WK4 – protierozní opatření-organizační opatření (lokality 84)

WK5 – protierozní opatření-organizační opatření (lokality 80)

WK6 – vodní nádrž (lokality 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 podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

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 (lokality 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 (lokality 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, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Jsou vymezeny:

Lokality 28 – plochy smíšené obytné

V dohodě o parcelaci bude provedeno rozdělení dotčených pozemků na stavební pozemky a pozemek zklidněné obslužné komunikace o šířce 8 metrů.

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

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách využití v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování 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

m) 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

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.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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.

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

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).

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

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

Územní plán obsahuje:

- 25 stránek textu formátu A3

- 5 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

C. POUČENÍ

Proti změně č. 1 územního plánu Česká Kubice, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....

David Kohel

místostarosta obce

.....

Radek Gerberg

starosta obce