



## ÚZEMNÍ PLÁN DUBÁ

<i>Výrok</i>		<b>Úplné znění po vydání Změny č.3</b>	
<b>A1</b>	<b>Text</b> vedený do souladu s vyhláškou č.157/2024 Sb.*	Zpracovatel ÚP:	<b>ARCHTEAM</b> ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
		Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Iveta Raková
		Zpracovatel Změny č.3 a úplného znění:	<b>SAUL</b> <small>SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC</small>
		Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Jiří Plašil
Datum	říjen 2025	Pořizovatel:	MÚ Česká Lípa

Pozn.: \* tj. uvedený do souladu s jednotným standardem územního plánu dle metodiky MMR 2024

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÁ BYLA SPOLUFINANCOVÁNA  
Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR,  
Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR**

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DUBÁ</b>	
<i>Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:</i> <b>Zastupitelstvo města Dubá</b>	
<i>Pořadové číslo poslední změny:</i>	<b>3</b>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	19.12.2025
<i>Pořizovatel:</i> <b>Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování</b>	
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ing. Thuy Trang Vu
<i>Funkce:</i>	referentka územního plánování
<i>Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka</i>	

Obsah dokumentace

<b>ÚZEMNÍ PLÁN DUBÁ – UPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.3</b>				
návrh územního plánu				
textová část			grafická část	
<b>A1.</b>	Návrh územního plánu	<b>1.</b>	<b>Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 10 000</b>
		<b>2.</b>	Hlavní výkres	<b>1 : 5 000</b>
		<b>3.</b>	Výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 10 000
		<b>4.</b>	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1 : 10 000</b>
odůvodnění územního plánu				
textová část			grafická část	
<b>A2.</b>	Odůvodnění územního plánu	<b>5.</b>	Koordinační výkres	<b>1 : 5 000</b>
	Změnový text	<b>7.</b>	<b>Výkres předpokládaných záborů půdního fondu</b>	1 : 10 000

### Obsah textové části

a) vymezení zastavěného území	str. 3
b) základní koncepce rozvoje území obce	str. 4
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch transformačních a systému sídelní zeleně	str. 6
d) koncepce veřejné infrastruktury	str. 11
e) koncepce uspořádání krajiny	str. 17
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	str. 23
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	str. 48
h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	str. 51
i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv	str. 52
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	str. 53
k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	str. 54
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 57

Pozn.: doplněné označeno modře

jsou označeny pouze úpravy, které vyplývají z věcného řešení Změny č.3 a významné formální úpravy vyplývající z uplatnění jednotného standardu podle vyhlášky č.157/2024 Sb.

## **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území se vymezuje ke dni 31. 07. 2023 dle zákresu ve výkresu grafické části územního plánu: **2. Hlavní výkres.**

## B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

### b.1. koncepce rozvoje území obce

Budou dodržovány následující zásady celkové koncepce rozvoje území:

#### • příznivé životní prostředí - environmentální pilíř udržitelného rozvoje

odpadové hospodářství	- v území nebudou zakládány skládky odpadů - bude podporován a rozvíjen stávající systém odstranění odpadů a sběru tříděného odpadu
vodní hospodářství	- bude udržován a dále rozvíjen systém zásobování území pitnou vodou - bude udržován a dále rozvíjen systém odkanalizování území a čištění odpadních vod
hygiena prostředí	- budou respektovány vymezené plochy sídelní zeleně - budou dodržovány stanovené podmínky využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna kvalita hygieny prostředí
životní prostředí a krajina	- budou respektovány vymezené plochy krajiny - budou chráněny a zakládány vymezené prvky územního systému ekologické stability - bude chráněna a rozvíjena krajinná a lesní cestní síť

#### • hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř udržitelného rozvoje

dopravní a technické vybavení	- budou udržovány a rozvíjeny systémy technické infrastruktury území - budou podporovány obnovitelné zdroje energie v plochách, které jsou k těmto účelům vymezeny - budou udržovány a rozvíjeny dopravní systémy v území včetně systému pěší a cyklistické dopravy
podpora podnikání a ekonomických subjektů, zvýšení počtu pracovních míst	- rozvoj podnikání a ekonomických subjektů bude podporován v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití - občanské vybavení a služby budou přednostně umísťovány v návaznosti na vymezené plochy bydlení - v návaznosti na vymezené plochy bydlení bude umísťována pouze výroba a skladování bez negativních dopadů na chráněné obytné prostory
zvýšení počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva	- budou vytvářeny podmínky pro využití navržených ploch bydlení a občanského vybavení - bude podporován rozvoj občanského vybavení
podpora rekreace a cestovního ruchu	- bude podporován rozvoj rekreačního charakteru území a s ním souvisejících služeb a aktivit - rekreační užívání území bude respektovat stanovené podmínky využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití - bude podporován a rozvíjen systém cyklistických a turistických tras

• soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř udržitelného rozvoje	
snížení migrace obyvatelstva, příliv mladých rodin s dětmi	- budou vytvářeny podmínky pro nabídku různých druhů bydlení (individuální bydlení v různých typech rodinných domů, hromadné bydlení v bytových domech, nízkonákladové sociální bydlení)
veřejná infrastruktura, setkávání obyvatel	- budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury - budou udržována a rozvíjena vymezená veřejná prostranství - budou vytvářeny podmínky pro zajištění ploch bydlení dopravní a technickou infrastrukturou
volnočasové aktivity, rekreace a relaxace obyvatel	- budou vytvářeny podmínky pro rozšíření nabídky volnočasových aktivit - budou vytvářeny podmínky pro využití navržených sportovních a rekreačních ploch - budou vytvářeny podmínky pro ochranu a rozšíření ploch sídelní zeleně - budou vytvářeny podmínky pro zakládání veřejně přístupných ploch zeleně a dětských hřišť v lokalitách bydlení o velikosti nad 2 ha

## b.2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Budou dodržovány následující podmínky nutné pro zajištění ochrany a rozvoje hodnot území:

• ochrana a rozvoj hodnot území	
civilizační hodnoty	- budou dodržovány stanovené podmínky pro využití ploch v zastavěném území, v zastavitelných plochách i v krajině, které zajišťují ochranu a rozvoj civilizačních hodnot - budou respektovány a dále rozšiřovány stavby veřejné infrastruktury – dopravní, technické, občanského vybavení i veřejných prostranství
kulturní hodnoty	- budou respektovány objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek - budou respektována památkově chráněná území PR Lhota, PZ Dubá a PZ Bukovec, tzn. chráněno určující funkční využití, historicky dochované prostorové uspořádání i charakter jednotlivých částí území (vč. dosud nezastavěných pozemků) a to zejména v rámci stabilizovaných ploch, principy ochrany historicky dochované urbanistické struktury, přičemž nová zástavba bude vymezena výhradně na parcelách s doložitelným historickým stavebním vývojem, tj. v prolukách atd., budou identifikovány a vymezeny plochy sídelní zeleně spolupodílející se na hodnotách historických sídel, tj. parky, sady, zahrady atd., budou respektovány plochy sídelní zeleně spolupodílející se na hodnotách historických sídel, tj. parky, sady, zahrady atd., - bude respektováno archeologické dědictví, tj. území s archeologickými nálezy, - bude respektována založená urbanistická struktura jednotlivých sídel v území i charakter jejich zástavby - hodnotný charakter území bude respektován dodržováním stanovených základních podmínek prostorového uspořádání území
přírodní a krajinné hodnoty	- budou dodržovány stanovené podmínky pro využití ploch v krajině - budou realizovány navržené plochy krajiny a respektován vymezený systém ekologické stability území - budou respektována chráněná přírodní území a významné krajinné prvky území - veškeré činnosti v území budou prováděny s ohledem na vysokou přírodní a krajinnou hodnotu území - budou dodržovány stanovené základní podmínky ochrany krajinného rázu

## C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

### c.1. urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Cílem navržené urbanistické koncepce je vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj území a ochrana a rozvoj všech jeho hodnot při respektování urbanistické kompozice soustavy sídel tvořících obec i jádrového města.

Tohoto cíle bude dosaženo respektováním následujících zásad urbanistické koncepce:

1. Bude respektován navržený plošný rozvoj území.
2. Budou vytvářeny podmínky a současně realizována opatření na eliminaci nebo snížení negativních dopadů dopravy na hygienu prostředí navazujících obytných zón výsadbou vzrostlé zeleně.
3. Budou vytvářeny podmínky pro rozvoj, obnovu a rozšíření veřejné infrastruktury – občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství včetně zeleně.
4. Budou vytvářeny podmínky pro zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel formou přípravy zastavitelných ploch bydlení a podpory rozvoje služeb a podnikání.
5. Budou vytvářeny podmínky pro rekreační využití území, rozvoj sportu, turistiky a cykloturistiky, rozvoj možností dlouhodobého i krátkodobého rekreačního pobytu a ubytování.
6. Budou zvyšovány retenční a ekologicko stabilizační schopnosti území zakládáním prvků územního systému ekologické stability území.
7. Ve volné krajině nebudou prováděny zásahy, které by snížily ekologickou stabilitu území a znehodnotily krajinný ráz území.
8. Nové stavby v území budou v maximální možné míře zohledňovat bezprostřední okolí stavby s důrazem na respektování typického charakteru území.

## c.2. vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu **2**. Hlavní výkres vymezují následující zastavitelné plochy:

zastavitelné plochy					
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	územní studie	regulační plán	zásady etapizace
<i>k. ú. Dubá</i>					
Z.1	BI 2,8 ha	Zástavba a parcelace pozemků bude respektovat stávající trasy plynovodu STL. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné). Výšková regulace staveb max. 1NP + podkroví a max. 8m po hřeben střech od rostlého terénu.	US.1 zpracována zaevidována	-	-
Z.4	DX 0,1 ha	-	-	-	-
Z.6	OS 0,3 ha	-	US.4	-	-
Z.7	OS 1,6 ha	-	-	-	-
Z.8	RZ 0,7 ha	-	-	-	-
Z.9	DX 0,2 ha	-	-	-	-
Z.11	DX 0,1 ha	Plocha bude řešena jako zklidněná komunikace v obytné zóně.	-	-	-
Z.12	SC 0,1 ha	Zástavba a využití plochy bude respektovat charakter a měřítko staveb historického centra města v souladu s podmínkami péče a ochrany městské památkové zóny.	-	-	-
Z.13	PU 0,1 ha	Plocha Z.13 bude koncepčně řešena v rámci využití plochy bydlení Z.14, s níž souvisí. V rámci koncepčního řešení lze plochu Z.13 využít k výstavbě rodinných domů, pokud bude ve stejném plošném rozsahu, který bude využit pro výstavbu rodinných domů, nahrazena plochou veřejného prostranství v ploše Z.14.	-	-	-
Z.14	BI 2 ha	V dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.	US.2	-	-
Z.16	PU 0,2 ha	Součástí využití plochy bude pěší dopravní návaznost na plochu sídelní zeleně a veřejného prostranství až k ulici Požárníků, tj. pěší propojení související rozvojové lokality Nové Město s centrem města Dubá.	-	-	-
Z.17	BI 2,5 ha	-	US.3	-	-
Z.18	BI 1,4 ha	-	US.3	-	-
Z.20	DX 1,3 ha	-	-	-	-
Z.22	DX 0,3 ha	-	-	-	-

zastavitelné plochy					
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	územní studie	regulační plán	zásady etapizace
<i>k. ú. Dubá</i>					
Z.24	HU 4,6 ha	-	-	-	-
Z.25	HU 2 ha	-	-	-	-
Z.27	HU 0,9 ha	-	-	-	-
Z.28	HU 0,2 ha	-	-	-	-
Z.29	TU 0,1 ha	-	-	-	-
Z.30	OS 1,6 ha	-	-	-	-
Z.33	DX 0,1 ha	-	-	-	-
Z.35	OU 0,8 ha	Respektovat ochranné pásmo silnice I/9	-	-	-
Z.36	DS 0,5 ha	V ploše je možné umístit stavby, které souvisejí s provozem dopravního vybavení - čerpací stanice pohonných hmot, např. motel, rychlé občerstvení, autoservis.	-	-	-
Z.37	VL 3,8 ha	Respektovat ochranné pásmo silnice I/9	-	-	-
Z.39	BI 1,16 ha	-	-	-	-
Z.86	SM 0,1 ha	-	-	-	-
Z.88	ZS 0,6 ha	Plocha určena pro výsadbu vzrostlé zeleně			
Z.89	ZS 1,5 ha	Plocha určena pro výsadbu vzrostlé zeleně			
<i>k. ú. Dřevčice</i>					
Z.43	SV 0,3 ha	-	-	-	-
<i>k. ú. Heřmánky</i>					
Z.41	SV 0,1 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu	-	-	-
Z.84	SV 0,2 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu	-	-	-
<i>k. ú. Zátyní</i>					
Z.47	SV 0,3 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu.	-	-	-
<i>k. ú. Zakšín</i>					
Z.60	SV 0,7 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu.	-	-	-
Z.61	SV 0,3 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.	-	-	-

zastavitelné plochy					
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	územní studie	regulační plán	zásady etapizace
<i>k. ú. Deštná u Dubé</i>					
Z.63	SV 0,4 ha	V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné).	-	-	-
Z.64	SV 1 ha	-	US.64 zpracována zaevidována	-	-
Z.81	SV 0,13 ha	-	-	-	-
<i>k. ú. Dražejov u Dubé</i>					
Z.65	SV 0,1 ha	Plochu je možné využít pro stavbu max. 1 RD. Využití a stavba ve vymezené ploše bude respektovat charakter a měřítko staveb zastavěného území obce a nebude mít negativní dopad na přírodní režimy v území.	-	-	-
Z.66	SV 0,1 ha		-	-	-
Z.87	SV 0,1 ha	-	-	-	-
Z.88					
Z.89					
<i>k. ú. Nedamov</i>					
Z.31	RH 0,3 ha	-	-	-	-
Z.71	SV 0,3 ha	-	-	-	-
Z.72	SV 0,5 ha	-	-	-	-
Z.73	SV 0,6 ha	-	-	-	-
Z.82	RI 0,2 ha	-	-	-	-
Z.83	RI 0,1 ha	-	-	-	-
<i>k. ú. Horky u Dubé</i>					
Z.75	SV 0,2 ha	-	-	-	-
Z.76	SV 0,1 ha	-	-	-	-
Z.77	SV 0,1 ha	-	-	-	-
Z.78	SV 0,2 ha	-	-	-	-
Z.80	SV 0,1 ha	-	-	-	-
<i>k. ú. Korce</i>					
Z.40	SV 0,038 ha	Plochu lze využít pro stavbu 1 rodinného domu	-	-	-

### c.3. vymezení ploch transformačních

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu **2**. Hlavní výkres vymezují následující plochy transformační:

plochy transformační					
ID plochy	index využití	specifické podmínky využití	územní studie	regulační plán	zásady etapizace
<i>k. ú. Dubá</i>					
<b>T.2</b>	<b>PU</b> 0,1 ha	-	-	-	-
<b>T.3</b>	<b>OU</b> 0,4 ha	Výšková regulace staveb max. 1NP+podkroví a max. 8m po hřeben střech od rostlého terénu.	-	-	-
<b>T.5</b>	<b>SM</b> 0,3 ha	V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (tj. stavby pro bydlení a stavby funkčně obdobné).	-	-	-
<b>T.10</b>	<b>SC</b> 0,7 ha	Zástavba a využití plochy bude respektovat charakter a měřítko staveb historického centra města v souladu s podmínkami péče a ochrany městské památkové zóny. Využití plochy nebude omezovat případnou realizaci navržené komunikace Z.11.	-	-	-
<b>T.15</b>	<b>BI</b> 0,15 ha	-	-	-	-
<b>T.34</b>	<b>OU</b> 1,3 ha	Využití a přestavba plochy bude v maximální možné míře respektovat původně založený typ a charakter objektů a bude respektovat podmínky ochrany městské památkové zóny.	-	-	-
<b>T.35</b>	<b>SC</b> 0,1 ha	respektovat plošnou a výškovou regulaci zástavby s ohledem na charakter a měřítko zástavby historického centra města a okolních staveb	-	-	-
<i>k. ú. Korce</i>					
<b>T.36</b>	<b>SV</b> 2,2 ha	respektovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla i charakter a měřítko tradiční venkovské zástavby, výstavbu realizovat nejméně ve dvou etapách směrem od stávající zástavby do volné krajiny	-	-	-

### c.4. vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen zákresem ve výkresu **2**. Hlavní výkres. Systém sídelní zeleně tvoří stabilizované a navržené plochy sídelní zeleně uvnitř zastavěného území.

## D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### d.1. dopravní infrastruktura

#### d.1.1. silnice a dopravní vybavení

Dopravní připojení vymezených zastavitelných ploch navazujících na pozemky silnic I. a II. třídy bude provedeno v maximální možné míře ze stávajících odbočení. Případná nová připojení budou řešena pokud možno jako kolmá.

Z realizovaného obchvatu silnice I/9 nebudou realizována přímá připojení přilehlých ploch umožňujících zastavění. Tyto plochy budou dopravně připojeny prostřednictvím místních komunikací a silnic nižších tříd.

Ve stávající silniční síti jsou navrženy následující změny:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje dopravní infrastruktury – silnic a dopravního vybavení
Z.36	DS	- rozšíření dopravního vybavení – čerpací stanice pohonných hmot a souvisejících služeb

#### d.1.2. komunikace, manipulační plochy, parkovací plochy

Komunikační systém obce se doplňuje o následující navržené dopravní stavby:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje dopravní infrastruktury – místních komunikací a ploch
Z.4	DX	- místní obslužná komunikace pro automobilovou dopravu - dopravní přístup z ulice Zahradní k rozvojovým plochám občanského vybavení a veřejného prostranství
Z.9	DX	- místní obslužná komunikace pro automobilovou dopravu - dopravní přístup k plochám sportu a zahrádkářské kolonie
Z.11	DX	- místní komunikace zajišťující prostupnost zastavěného území a zokruhování místní automobilové dopravy
Z.20	DX	- místní komunikace zajišťující dopravní přístup rozvojových ploch bydlení a zokruhování místní automobilové dopravy

Zřizování garáží, manipulačních ploch, parkovacích ploch a odstavných stání je regulativně umožněno v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

#### d.1.3. pěší a cyklistická doprava

V pěší a cyklistické dopravě jsou navrženy následující změny:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje dopravní infrastruktury – silnic a dopravního vybavení
Z.22	DX	
Z.33	DX	- komunikace pro pěší a cyklisty : Dubá - Nový Berštejn

#### d.1.4. hromadná doprava autobusová a železniční

Nejsou navrhovány změny v systému hromadné dopravy obyvatel.

## **d.2. technická infrastruktura**

### **d.2.1. zásobování pitnou vodou**

Systém zásobování území pitnou vodou se nemění. Bude prováděna průběžná provozní rekonstrukce stávajících vodovodních řadů a údržba zdrojů pitné vody a zařízení na vodovodní síti. Rozvodná vodovodní síť bude v místech potřeby rozšiřována formou nových vodovodních přípojek.

Výhledově bude zvětšena akumulace vodojemu Korce a vybudován samostatný výtlač od zdroje pitné vody do vodojemu. Výhledově bude realizována čerpací stanice pitné vody a výtlač do vodojemu v Křenově. Výhledově je navržen vodovod v Deštné a Zakšíně s napojením na vodovod Pavlíčky.

#### ***Podmínky pro zásobování pitnou vodou nových staveb***

V místech založeného systému veřejného zásobování pitnou vodou budou nové stavby připojeny na veřejnou vodovodní síť. V ostatním území budou nové stavby zásobovány pitnou vodou individuálně.

#### ***Požární voda***

Pro protipožární zajištění budou sloužit stávající veřejné vodovody a vodní nádrže.

#### ***Nouzové zásobování pitnou vodou***

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajištěno cisternami a dovozem balené vody. Kvalitou nevyhovující vodu lze nouzově využít jako vodu užitkovou.

### **d.2.2. čištění odpadních vod**

#### **splaškové odpadní vody**

Systém odvádění a čištění odpadních vod se nemění. Bude prováděna průběžná provozní rekonstrukce stávajících kanalizačních stok. Kanalizační síť bude v místech potřeby rozšiřována formou kanalizačních přípojek.

Bude realizována stavba kanalizačního řadu pro odvedení a čištění odpadních vod z lokality Nový Berštejn a rozvojové lokality Nové Město.

V Dřevčicích budou výhledově odpadní vody přiváděny na třístupňovou čistírnu odpadních vod, odtoky budou jímány v retenční nádrži. Výhledově je navržena kanalizace a čištění odpadních vod v Deštné.

#### ***Podmínky pro odkanalizování nových staveb***

V místech založeného systému odkanalizování území a čištění odpadních vod budou nové stavby připojeny na veřejnou kanalizační síť. V ostatním území bude odvádění a čištění odpadních vod z nových i stávajících staveb prováděno v souladu s platnou legislativou. Preferováno bude shromažďování splaškových vod v nepropustných, bezodtokových jímkách na vyvážení. Za vhodných podmínek lze akceptovat pro čištění odpadních vod využití malých domovních čistíren.

Stávající čistící zařízení budou v případě stavebních úprav objektů, kde vznikají odpadní vody, kontrolována a doplněna, či jinak upravena tak, aby splňovala požadavky platné legislativy.

### **dešťové odpadní vody**

S dešťovými vodami bude nakládáno v souladu s platnou legislativou. Preferována bude akumulace za účelem dalšího využití, resp. retence s řízeným vypouštěním, případně vsakování dešťových vod do terénu.

### **d.2.3. nakládání s odpady**

Stávající způsob nakládání s odpady je ponechán do doby přestavby stávajícího sběrného dvora. V případě realizace přestavby tohoto území bude sběrný dvůr přemístěn do navržené lokality u stávající čistírny odpadních vod, tj. do vymezené plochy č. 28 (index využití HU), případně 29 (index využití TU).

### **d.2.4. zásobování plynem**

Nejsou navrhovány změny v systému zásobování plynem.

### **d.2.5. zásobování elektrickou energií**

Nejsou navrhovány změny v systému zásobování elektrickou energií.

### **d.2.6. zásobování teplem**

Nejsou navrhovány změny v systému zásobování teplem.

### **d.2.7. radiokomunikace, telekomunikace**

Nejsou navrhovány změny ve stávající radiokomunikační a telekomunikační síti.

### d.3. občanské vybavení

Stávající stabilizované plochy občanského vybavení zůstávají zachovány (index využití OV).

Regulativně je umožněno umístování služeb občanského vybavení v následujících plochách:

plochy s rozdílným způsobem využití	Index využití	koncepce umístění občanského vybavení
smíšené obytné centrální	<b>SC</b>	- občanské vybavení slučitelné s bydlením a do velikosti 300 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
smíšené obytné městské	<b>SM</b>	- občanské vybavení slučitelné s bydlením a do velikosti 300 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>	- občanské vybavení slučitelné s bydlením a do velikosti 200 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
bydlení individuální	<b>BI</b>	- občanské vybavení slučitelné s bydlením a do velikosti 200 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
bydlení hromadné	<b>BH</b>	- občanské vybavení slučitelné s bydlením a do velikosti 200 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
občanské vybavení všeobecné	<b>OU</b>	- občanské vybavení veřejné infrastruktury - občanské vybavení ostatní včetně služeb nevýrobního charakteru
občanské vybavení hřbitovy	<b>OH</b>	- veřejné pohřebiště a související služby
občanské vybavení sport	<b>OS</b>	- občanské vybavení pro tělovýchovu, sport a rekreaci a související služby
rekreace individuální	<b>RI</b>	- související občanské vybavení slučitelné s rekreací
rekreace hromadná	<b>RH</b>	- související občanské vybavení slučitelné s rekreací
zeleň sídelní ostatní	<b>ZS</b>	- dětská hřiště a hřiště pro mládež
výroba lehká	<b>VL</b>	- související občanské vybavení a služby výrobního charakteru
smíšené výrobní všeobecné	<b>HU</b>	- související občanské vybavení a služby výrobního charakteru bez negativních vlivů na okolní chráněné prostory

Rozvoj občanského vybavení je umožněn návrhem následujících nových zastavitelných ploch a ploch transformačních:

ID plochy	index využití	koncepte rozvoje občanského vybavení
<b>T.3</b>	<b>OU</b>	- plocha transformační sběrného dvora pro účely občanského vybavení veřejné infrastruktury místního významu, případně pro komerční využití, např. pro velkoplošný maloobchodní prodej
<b>Z.6</b>	<b>OS</b>	- zastavitelná plocha pro účely rozšíření stávajícího městského sportovně rekreačního areálu
<b>Z.7</b>	<b>OS</b>	- zastavitelná plocha pro účely rozšíření stávajícího městského sportovně rekreačního areálu
<b>Z.30</b>	<b>OS</b>	- zastavitelná plocha pro účely městského sportovně rekreačního areálu
<b>T.34</b>	<b>OU</b>	- plocha transformační hospodářského dvora zámku pro účely občanského vybavení veřejné infrastruktury, případně pro komerční využití sloužící obyvatelům města
<b>Z.35</b>	<b>OU</b>	- zastavitelná plocha pro účely občanského vybavení veřejné infrastruktury, případně pro komerční využití, např. pro velkoplošný maloobchodní prodej

#### d.4 veřejné prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství zůstávají zachovány (index využití **PU**).

Regulativně je umožněno umístování veřejných prostranství v následujících plochách:

plochy s rozdílným způsobem využití	index využití	koncepte umístění občanského vybavení
smíšené obytné centrální	<b>SC</b>	- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejných parkovišť
smíšené obytné městské	<b>SM</b>	- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejných parkovišť
smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>	- související veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
bydlení individuální	<b>BI</b>	- související veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
bydlení hromadné	<b>BH</b>	- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejných parkovišť
občanské vybavení všeobecné	<b>OU</b>	- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejných parkovišť
občanské vybavení sport	<b>OS</b>	- související veřejná prostranství
rekreace individuální	<b>RI</b>	- související veřejná prostranství
rekreace hromadná	<b>RH</b>	- související veřejná prostranství
zeleň sídelní ostatní	<b>ZS</b>	- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
doprava silniční	<b>DS</b>	- veřejná prostranství
doprava jiná	<b>DX</b>	- veřejná prostranství
veřejná prostranství všeobecná	<b>PU</b>	- veřejná prostranství

Územním plánem se vymezují následující rozvojové plochy veřejných prostranství:

ID plochy	index využití	koncepce rozvoje veřejných prostranství
<b>T.2</b>	<b>PU</b>	- plocha transformační určená k založení veřejného prostranství souvisejícího se zastavitelnou plochou bydlení <b>Z.1 (BI)</b>
<b>Z.13</b>	<b>PU</b>	- zastavitelná plocha určená k založení veřejného prostranství souvisejícího se zastavitelnou plochou bydlení <b>Z.12 (BI)</b>
<b>Z.16</b>	<b>PU</b>	- zastavitelná plocha určená k založení veřejného prostranství souvisejícího se zastavitelnou plochou bydlení <b>Z.14 (BI)</b>

## **E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **e.0. vymezení ploch změn v krajině**

Územním plánem se dle zákresu ve výkrese 2. Hlavní výkres vymezují plochy změn v krajině:

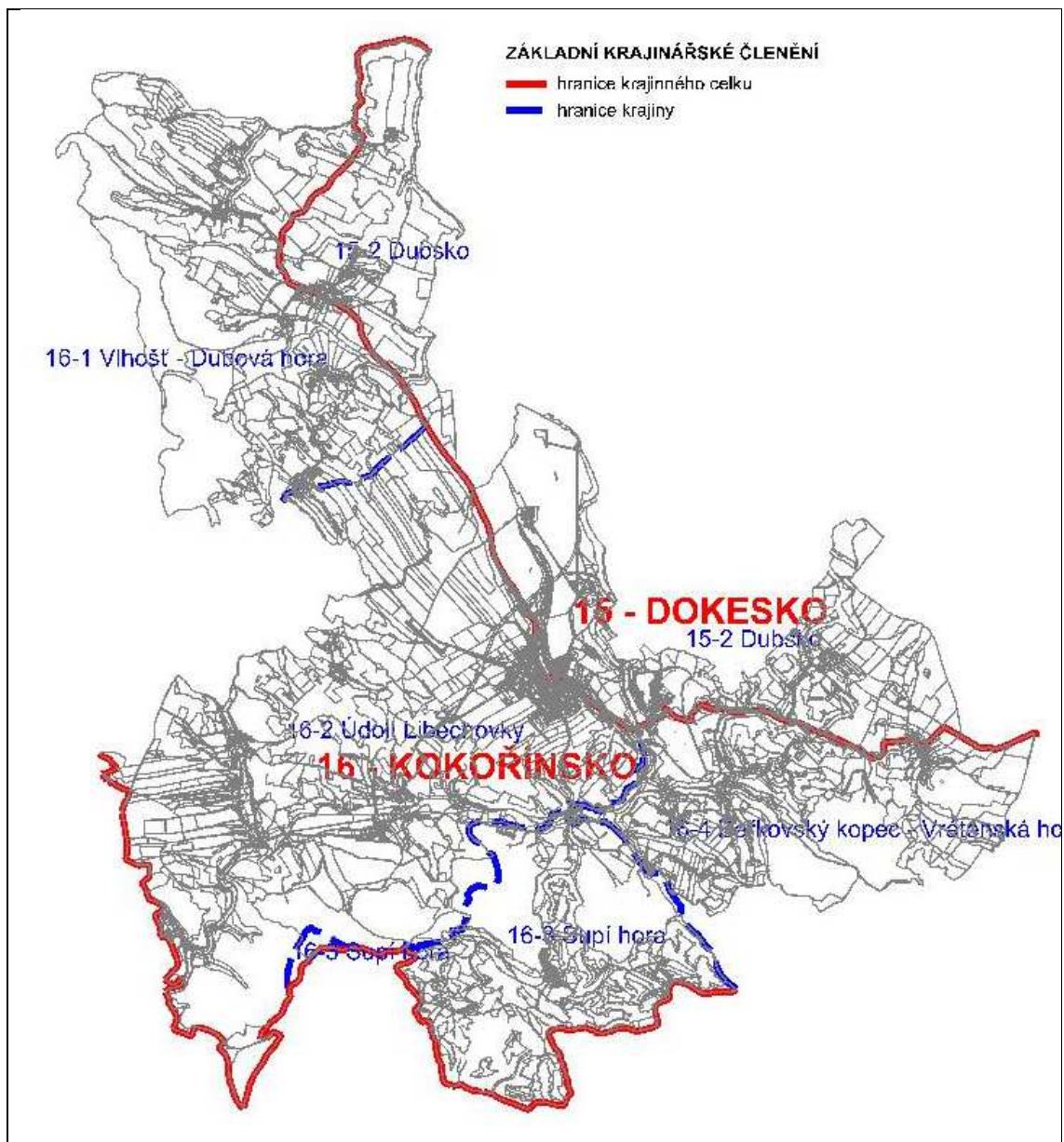
**K.1 (MU), K.2 (MU), K.3 (MU), K.4 (MU), K.5 (MU), K.6 (MU), K.7 (MU), K.8 (MU), K.9 (MU), K.10 (MU), K.11 (MU), K.12 (MU), K.13 (MU), K.14 (MU), K.15 (MU), K.16 (MU), K.17 (NU), K.18 (NU), K.19 (MU), K.20 (MU), K.21 (MU), K.22 (MU), K.23 (MU), K.24 (NU), K.25 (MU), K.26 WU, K.27 (NU).**

### **e.1 ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu**

#### **Krajinné členění:**

Pro stanovení diferencovaných zásad využívání krajiny a ochrany krajinného rázu se vymezují základní jednotky krajinného členění (upřesnění ZÚR LK):

- krajinný celek 15 – DOKESKO, krajina 15-2 Dubsko,
- krajinný celek 16 – KOKOŘÍNSKO, krajiny 16-1 Vlhošť - Dubová hora, 16-2 Údolí Liběchovky, 16-3 Supí hora, 16-4 Beřkovský kopec – Vráteňská hora.



Zdroj: ZÚR LK

Respektovat cílové kvality krajiny (viz ZÚR LK).

#### **Krajinná typologie, bioregionální členění krajiny:**

Z hlediska **krajinné typologie** je řešené území v rámci lesozemědělské krajiny (M) tvořeno starou sídelní krajinou Hercynica a Polonica (1M), vrcholně středověkou sídelní krajinou Hercynica (3M) a pozdně středověkou krajinou Hercynica (5M), v rámci lesní krajiny (L) pozdně středověkou krajinou Hercynica (5L).

V podrobnějším členění pak krajinou rozřezaných tabulí tvořící tzv. běžné krajinné typy (1M5, 3M5), krajinou izolovaných kuželů (5L16) tvořící tzv. význačné krajinné typy, krajinou kuželů a kup (3M17) tvořící tzv. význačné krajinné typy, a krajinou skalních měst (3M19, 5M19, 5L19) rovněž tvořící tzv. význačné krajinné typy.



- biokoridory či jejich části regionálního významu:
  - **RBK.613** (úseky **RBK.613-1, RBK.613-2, RBK.613-3, RBK.613-4, RBK.613-5, RBK.613-6**, vložená místní biocentra v trase: **RBK.613-LBC.4, RBK.613-LBC.23-1, RBK.613-LBC.23-2, RBK.613-LBC.23-3, RBK.613-LBC.24, RBK.613-LBC.25, RBK.613-LBC.26**),
  - **RBK.614** (úseky **RBK.614-1, RBK.614-2, RBK.614-3**, vložené místní biocentrum v trase: **RBK.614-LBC.32**),
  - **RBK.626** (úseky **RBK.626-1, RBK.626-2, RBK.626-3, RBK.626-4**, vložená místní biocentra v trase: **RBK.626-LBC.13, RBK.626-LBC.29**),
  - **RBK.627** (úseky **RBK.627-1, RBK.627-2**, vložené místní biocentrum v trase: **RBK.627-LBC.30**),
- biocentra místního významu či jejich části, v systému místního významu:
  - **LBC.1, LBC.2, LBC.3, LBC.4, LBC.5, LNC.6, LBC.7, LBC.8, LBC.9, LBC.10, LBC.11-1, LBC.11-2, LBC.12-1, LBC.12-2, LBC.14, LBC.15, LBC.16, LBC.17, LBC.18, LBC.19, LBC.20, LBC.21, LBC.22, LBC.27, LBC.28, LBC.33, LBC.34, LBC.35**)
- biokoridory místního významu či jejich části:
  - **LBK.1, LBK.2, LBK.3, LBK.4-1, LBK.4-2, LBK.4-3, LBK.4-5, LBK.5, LBK.6, LBK.7-1, LBK.7-2, LBK.8, LBK.9-1, LBK.9-2, LBK.9-3, LBK.9-4, LBK.9-5, LBK.9-6, LBK.9-7, LBK.9-8, LBK.9-9, LBK.10-1, LBK.10-2, LBK.10-3, LBK.10-4, LBK.11-1, LBK.11-2, LBK.12-1, LBK.12-2, LBK.12-3, LBK.12-4, LBK.13-1, LBK.13-2, LBK.14-1, LBK.14-2, LBK.15-1, LBK.15-2, LBK.16-1, LBK.16-2, LBK.16-3, LBK.17-1, LBK.17-2, LBK.17-3, LBK.18-1, LBK.18-2, LBK.18-3, LBK.19, LBK.20-1, LBK.20-2, LBK.20-3, LBK.21, LBK.22-1, LBK.22-2, LBK.22-3, LBK.23-1, LBK.23-2, LBK.24-1, LBK.24-2, LBK.25-1, LBK.25-2, LBK.25-3, LBK.25-4, LBK.26, LBK.27, LBK.29-1, LBK.29-2, LBK.29-3, LBK.30, LBK.31, LBK.32, LBK.33, LBK.34, LBK.35, LBK.36-1, LBK.36-2, LBK.36-3.**

V ploše funkčních prvků ÚSES je chráněna přirozená dřevinná skladba, která bude průběžně obnovována novou výsadbou.

Prvky ÚSES navržené k založení budou realizovány formou zatravnění a výsadby zeleně. Minimální šířka nově zakládáných biokoridorů bude v biokoridorech regionálního významu 40 m, v biokoridorech místního významu 15 m.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko stabilizační funkce.

V plochách vymezených prvků ÚSES nebudou svévolně prováděny zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení funkce vymezeného prvku ÚSES. Mezi takové zásahy patří umístování staveb, pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

### **e.3. prostupnost krajiny**

Zajistit běžnou rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny pro obyvatele i návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v územním plánu vymezenými plochami základní silniční kostry tvořené plochami dopravní infrastruktury silniční doprava,
- dalšími v územním plánu nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch přípustnými cestami zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami.

Pro technologickou přístupnost praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření využívat soustavu účelových komunikací, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch.

Nepovolovat stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy veřejných cest, v krajním případě rušené cesty překládat.

V krajním případě technologické potřeby oplocování ucelených území vedoucí k narušení cestní sítě řešit prostupnost:

- vyčleněním cest z oplocení,
- dočasnými operativními opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,
- technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

Pro zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny je nutné dodržování ochranného režimu jednotlivých výše vymezených lokalit krajinného rázu, kdy prostupnost krajiny, resp. volný pohyb návštěvníků, bude v řešeném území omezena zájmy obecné, zvláštní a mezinárodní ochrany přírody.

Pro zajištění prostupnosti území pro velké savce (ZÚR LK, AOPK ČR, EVERNIA) v tzv. významném migračním území (kromě města Dubá a okolí a několika vnitřních enkláv) tvořícího téměř celé území, jsou vymezeny významné migrační trasy č. 827 a 839. V těchto trasách nebudou umístovány žádné bariéry omezující a znemožňující volný pohyb zvěře zejména velkých savců, např. různá oplocení, zástavba, likvidace přirozených složek (lesů, nelesní zeleně...), intenzivní orné využívání zemědělské půdy aj. Na území nejsou ve vymezených migračních koridorech registrována žádná kritická a problémová místa potenciálních vzájemných střetů zvěře s dopravou.

#### **e.4. protierozní opatření**

Protierozní opatření nejsou navrhována.

K účinnějšímu zachycení možných povrchových vod budou sloužit nově navržené plochy krajiny, které zvýší retenční schopnosti území.

#### **e.5. ochrana před povodněmi**

Protipovodňová opatření nejsou navrhována.

V aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území nebudou umístovány stavby, které by bránily průtoku záplavových vod.

Na vodních tocích je nutné udržovat a kontrolovat doprovodné břehové dřevinné porosty.

Veškeré stavby na vodních tocích je nutné udržovat v takovém stavu, aby nebránily průtoku záplavových vod.

#### **e.6. další opatření k obnově a zvýšení ekologické stability krajiny**

Nejsou navrhována další opatření k obnově a zvýšení ekologické stability krajiny.

#### **e.7. koncepce rekreačního využívání krajiny**

System značených turistických a cyklistických tras a stávající způsob rekreačního využívání krajiny se nemění. Ve volné krajině nejsou navrhovány nové plochy pro rekreaci.

#### **e.8. plochy pro dobývání nerostů**

Nejsou navrženy změny ve využití území pro dobývání nerostů.

## F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu 2. Hlavní výkres vymezují jako plochy umožňující zastavění následující plochy s rozdílným způsobem využití :

<i>plochy s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu</i>	<i>index využití</i>	<i>plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP</i>	<i>index využití</i>
smíšené obytné centrální	<b>SC</b>	plochy smíšené obytné - městské centrální	<b>SC</b>
smíšené obytné městské	<b>SM</b>	plochy smíšené obytné - městské	<b>SM</b>
smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>	plochy smíšené obytné - venkovské	<b>SV</b>
bydlení individuální	<b>BI</b>	plochy bydlení - nízkopodlažní městské - rodinné domy	<b>BM</b>
bydlení hromadné	<b>BH</b>	plochy bydlení - nízkopodlažní městské – bytové domy	<b>BH</b>
občanské vybavení všeobecné	<b>OU</b>	plochy občanského vybavení	<b>OV</b>
občanské vybavení sport	<b>OS</b>	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	<b>OS</b>
občanské vybavení hřbitovy	<b>OH</b>	plochy občanského vybavení - hřbitovy	<b>OH</b>
rekreace individuální	<b>RI</b>	plochy rekreace - individuální	<b>RI</b>
rekreace hromadná	<b>RH</b>	plochy rekreace - hromadné	<b>RH</b>
rekreace v zahrádkářských osadách	<b>RZ</b>	plochy rekreace - zahrádkářské kolonie	<b>RZ</b>
výroba lehká	<b>VL</b>	plochy smíšené výrobní	<b>VS</b>
smíšené výrobní všeobecné	<b>HU</b>	plochy výroby a skladování - s malou zátěží	<b>VM</b>
technická infrastruktura všeobecná	<b>TU</b>	plochy technické infrastruktury	<b>TI</b>
doprava silniční	<b>DS</b>	plochy dopravní infrastruktury - silniční	<b>DS</b>
doprava jiná	<b>DX</b>	plochy dopravní infrastruktury - místní	<b>DM</b>
veřejná prostranství všeobecná	<b>PU</b>	plochy veřejných prostranství	<b>PV</b>

Územním plánem se dle zákresu ve výkresu 2. Hlavní výkres vymezují jako plochy neumožňující zastavění následující plochy s rozdílným způsobem využití :

<i>plochy s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu</i>	<i>index využití</i>	<i>plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP</i>	<i>index využití</i>
vodní a vodohospodářské všeobecné	<b>WU</b>	plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>
zemědělské všeobecné	<b>AU</b>	plochy zemědělské	<b>NZ</b>
smíšené krajinné všeobecné	<b>MU</b>	plochy smíšené nezastavěného území	<b>NS</b>
přírodní všeobecné	<b>NU</b>	plochy přírodní	<b>NP</b>
lesní všeobecné	<b>LU</b>	plochy lesní	<b>NL</b>
zeleň sídelní ostatní	<b>ZS</b>	plochy sídelní zeleně	<b>ZS</b>

Ze staveb, zařízení a jiných opatření, která lze obecně umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem se územním plánem vylučují stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu – výroba energie z obnovitelných zdrojů na plochách vodních a vodohospodářských všeobecných, zemědělských všeobecných, smíšených krajinných všeobecných, přírodních všeobecných, lesních všeobecných a zeleně sídelní ostatní.

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Bydlení a občanské vybavení.

## Přípustné využití:

- bytové domy
- rodinné domy
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení
- občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště, sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení pro velkoplošný maloobchodní prodej (supermarkety a hypermarkety) o zastavěné ploše větší než 300 m<sup>2</sup>
- motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením
- stavby a zařízení pro výrobu energie
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše čtyři nadzemní podlaží včetně podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,7; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,3

*způsob využití*

## Hlavní využití:

Bydlení a občanské vybavení.

## Přípustné využití:

- bytové domy
- rodinné domy
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení
- občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hotely, penziony, ubytovny
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení pro velkoplošný maloobchodní prodej (supermarkety a hypermarkety) o zastavěné ploše větší než 300 m<sup>2</sup>
- motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

***podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu***

- výšková regulace zástavby - nejvýše čtyři nadzemní podlaží včetně podkrovní
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,7; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,3

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu.

## Přípustné využití:

- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a zemědělské hospodaření, jejichž provoz nebude narušovat pohodu bydlení
- provozovny pro drobnou výrobu, služby a řemesla slučitelné s bydlením, které svým provozem negativně neovlivní pohodu bydlení ani nenaruší památkové hodnoty
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb " hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- vysokopodlažní bytové domy
- stavby občanského vybavení pro maloobchodní prodej o zastavěné ploše větší než 200 m<sup>2</sup>
- řadové a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu
- nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,25; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,6

#### 4. BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

**BI**

##### **způsob využití**

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- rodinné domy
- související občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- penziony a ubytování v soukromí do počtu 12 lůžek
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení pro maloobchodní prodej o zastavěné ploše větší než 200 m<sup>2</sup>
- řadové a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

##### **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,5; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,5

**způsob využití**

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- bytové domy
- řadové a terasové rodinné domy
- související občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- garáže
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- sídelní zeleň
- zahrádkářské kolonie
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- rodinné domy, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení pro velkoplošný maloobchodní prodej (supermarkety a hypermarkety) o zastavěné ploše větší než 300 m<sup>2</sup>
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení - zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,5; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,5

**způsob využití**

Hlavní využití:

Občanské vybavení.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury
- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení a služeb
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- stavby ubytovacích zařízení - hotely, motely, penziony a ubytovny
- garáže
- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot, pokud svým provozem nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- stavby montážních výrobních hal, skladů a stavby pro velkoobchod, pokud svým provozem nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- nové stavby bytových a rodinných domů bez integrace občanské vybavenosti
- ostatní ubytovací zařízení neuvedená v přípustném využití, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování neuvedené v podmíněně přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše čtyři nadzemní podlaží včetně podkroví, velkoprostorové haly do celkové výšky 10 m nad okolním terénem
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k celé ploše, bude maximálně 0,8; koeficient zeleně se nestanovuje

**způsob využití**

Hlavní využití:

Veřejné pohřebiště.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s provozem veřejných pohřebišť, církevní stavby
- vyhrazená a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- ubytovací a stravovací stavby a zařízení
- stavby občanského vybavení s výjimkou staveb a zařízení souvisejících s provozem veřejných pohřebišť
- zahrádkářské kolonie
- garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura, která není uvedena v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel.

## Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, sportovní haly do celkové výšky 10 m nad okolním terénem
- intenzita využití pozemků - nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Stavby pro rodinnou rekreaci.

## Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby ubytovacích zařízení - zejména skupiny chat nebo bungalovů
- související občanské vybavení a služby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu rekreace a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související veřejná prostranství
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména rekreantům ve vymezené ploše
- zahrádkářské kolonie
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- nové stavby rodinných domů
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- hotely, penziony, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití - zejména ubytovny a kempy
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,4; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,6

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Sportovně rekreační areály a střediska.

## Přípustné využití:

- stavby pro sport, tělovýchovu a rekreaci, rekreační louky a koupaliště
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména ubytovny, skupiny chat a bungalovů, tábořiště a kempy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- související stavby a zařízení občanského vybavení a služeb sloužící pro provoz rekreačních areálů a středisek, zejména stavby pro administrativu, stravování a stavby souvisejícího zázemí sportovně rekreačních areálů, např.: sklady údržby, sklady a půjčovny sportovních potřeb
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jejich součástí, pokud bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb pro bydlení a staveb funkčně obdobných

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- zahrádkářské kolonie
- garáže, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

## 11. REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH

**RZ**

### ***způsob využití***

Hlavní využití:

Zahrádkářské kolonie.

Přípustné využití:

- stavby zahradních chat do velikosti zastavěné plochy 70 m<sup>2</sup> a zároveň maximálně 15% z výměry pozemku
- doplňkové stavby, např.: altány, přístřešky, skleníky, kůlny
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství
- garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

### ***podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu***

- výšková regulace zástavby - nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Zeleň v zastavěném území.

## Přípustné využití:

- soukromá a vyhrazená zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- zeleň na veřejných prostranstvích
- stavby a zařízení pro odpočinek a relaxaci obyvatel, dětská hřiště a hřiště pro mládež
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- garáže
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Výroba a skladování.

## Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením, tj. stavby určené pro průmyslovou, zemědělskou a jinou výrobu, pro služby mající charakter výroby a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů
- stavby a zařízení pro výrobu solární energie, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jeho součástí
- stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- garáže a areály těžké nákladní dopravy
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna
- integrovaný byt správce
- stavby pro velkoobchod
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související ochranná a izolační zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení neuvedené v přípustném využití
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven
- veřejná prostranství

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše tři nadzemní podlaží do celkové výšky 12 m
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,7; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,3

**způsob využití**

Hlavní využití:

Výroba a skladování s malou zátěží.

Přípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních ploch bydlení nad přípustnou míru např. překročením hygienických limitů hluku a prachu v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- stavby pro chov a ustájení koní
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna
- integrovaný byt správce
- stavby pro velkoobchod
- související ochranná a izolační zeleň
- garáže
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě tech. infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot, pokud nebudou překračovat hygienické limity hluku v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- hotely, motely, penziony a stavby ubytovacích zařízení s výjimkou ubytoven
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- stavby pro zemědělskou výrobu, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- veřejná prostranství

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby - nejvýše tři nadzemní podlaží do celkové výšky 10 m
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, bude maximálně 0,7; koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k celkové ploše pozemků jednoho vlastníka v této ploše, bude minimálně 0,3

**způsob využití**

Hlavní využití:

Technické vybavení území.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, vyjma bioplynových stanic
- sběrný tříděného odpadu
- související ochranná a izolační zeleň
- související dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování vyjma sběren tříděného odpadu
- bioplynové stanice
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Pozemní komunikace a dopravní vybavení.

## Přípustné využití:

- silnice
- součásti komunikace - např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury
- podzemní stavby technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Pozemní komunikace, manipulační plochy a parkovací plochy.

## Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace a cesty
- manipulační a parkovací plochy
- chodníky a cyklostezky
- garáže
- součásti komunikace, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích
- stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury
- přístřešky sloužící veřejné dopravě
- veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- zahrádkářské kolonie
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Veřejná prostranství převážně pro shromažďování obyvatel.

## Přípustné využití:

- veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště
- stavby a zařízení sloučitelná s účelem veřejných prostranství, např. umělecká díla, městský veřejný mobiliář, letní předzahrádky a terasy, sezónní a zájmová tržiště, vodní prvky, autobusové zastávky, veřejně přístupné přístřešky, pódia
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné sítě technické infrastruktury

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Vodní toky a plochy, prvky systému ekologické stability území.

## Přípustné využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků
- plochy pro vodohospodářské využití
- zařízení a opatření sloužící k obsluze vodních ploch a toků, vodohospodářské stavby - např. hráze, jezy, úpravy břehů, mosty
- malé vodní elektrárny
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, vyjma malých vodních elektráren
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Zemědělské využití pozemků.

## Přípustné využití:

- extenzivní a intenzivní pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, trvalé travní porosty
- prvky územního systému ekologické stability, zeleň
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata
- související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy
- vedení technické infrastruktury

## Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění na svažitých pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy a navazujících na pozemky určené k plnění funkcí lesa

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Krajinná zeleň a prvky územního systému ekologické stability.

## Přípustné využití:

- zemědělský půdní fond
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy, vodní plochy a toky, zeleň
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, protierozní a protipovodňová opatření
- lehké otevřené přístřešky pro hospodářská zvířata
- související dopravní infrastruktura - zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy
- vedení technické infrastruktury
- tyto plochy jsou ve smyslu zákona č.114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, určeny k náhradní výsadbě

## Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění na svažitých pozemcích III. - V. třídy ochrany zemědělské půdy a navazujících na pozemky určené k plnění funkcí lesa

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- zahrádkářské kolonie
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- veřejná prostranství
- golf a s ním související stavby
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

Lesní zeleň, lesní hospodaření a prvky systému ekologické stability území.

## Přípustné využití:

- les a plochy určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura, podzemní vedení technické infrastruktury
- využití lesních komunikací a cest jako turistických a cyklistických tras

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

**způsob využití**

## Hlavní využití:

- Prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné přírodní území.

## Přípustné využití:

- plochy přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- les a pozemky určené k plnění funkcí lesa
- krajinná zeleň, vodní plochy a toky
- účelové komunikace a cesty

## Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- opatření ke zvyšování retenčních schopností území, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území
- související dopravní a technická infrastruktura a vedení technické infrastruktury, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území

## Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení
- stavby ubytovacích zařízení
- autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot a garáže
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výšková regulace zástavby – nestanovuje se
- intenzita využití pozemků – nestanovuje se

### **Obecné podmínky prostorového uspořádání platné pro veškeré stavby v území**

- rozmístění, technické a dispoziční řešení jednotlivých staveb v území bude splňovat podmínky možnosti zajištění ochrany obyvatelstva
- stavby velkokapacitních skladů nebezpečných látek nejsou v řešeném území povoleny
- stavby větrných elektráren nejsou v řešeném území povoleny
- stavby komunikací budou vyhovovat příjezdu a přístupu techniky jednotek integrovaného záchranného systému včetně hasičských záchranných sborů
- v nově navržených rozvojových lokalitách budou v dostatečné míře rozmístěny hydranty požární vody, nové vodovodní řady budou v maximální možné míře řešeny jako vodovody požární; zásobování nové zástavby požární vodou bude řešeno dle ČSN 730873
- v lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst ani z požárních vodovodů, je nutné zajistit a udržovat jiné zdroje požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch)
- veškerá výstavba v území bude v maximální míře řešena tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů z území (preferenze zasakování dešťových vod, dešťových zdrží apod.)
- veškerá nová telekomunikační vedení budou umístěna v zastavěné části pod zemí
- v ochranných pásmech elektroenergetických zařízení nebudou umístovány stavby pro bydlení
- stavby budou umístěny minimálně 25 m od hranice dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa
- v silničním ochranném pásmu nebudou umístovány stavby, objekty a zařízení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech

**G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vyznačeny na výkrese 4. **Výkres** veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

druh stavby / opatření / asanace	označení	katastrální území
<b>veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury</b>		
komunikace	VD.4-DX	Dubá
komunikace	VD.9-DX	Dubá
komunikace	VD.11-DX	Dubá
komunikace	VD.20-DX	Dubá
komunikace	VD.22-DX	Dubá
komunikace	VD.33-DX	Dubá
<b>veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury</b>		
sběrný dvůr	VT.29-TU	Dubá
kanalizace	VT.131-IK	Dubá
kanalizace	VT.132-IK	Dubá

druh stavby / opatření / asanace	označení	katastrální území
<b>veřejně prospěšná opatření k založení prvků ÚSES</b>		
lokální biokoridor	VU.LBK16-3	Dubá
lokální biocentrum	VU.LBC11-2	Dubá
lokální biokoridor	VU.LBK17-1	Dubá
lokální biocentrum	VU.LBC35	Dubá
lokální biokoridor	VU.LBK18-1	Dubá
lokální biokoridor	VU.LBK4-2	Dřevčice
lokální biokoridor	VU.LBK4-4	Dřevčice
lokální biokoridor	VU.LBK7-2	Dřevčice

lokální biokoridor	<b>VU.LBK9-1</b>	Dřevčice
lokální biokoridor	<b>VU.LBK9-3</b>	Dřevčice
lokální biokoridor	<b>VU.LBK9-8</b>	Lhota u Dřevčic
lokální biokoridor	<b>VU.LBK9-6</b>	Dřevčice Lhota u Dřevčic
lokální biokoridor	<b>VU.LBK9-5</b>	Dřevčice
lokální biokoridor	<b>VU.LBK10-2</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK10-4</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK11-2</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK15-1</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK12-1</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK14-1</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK12-3</b>	Dubá
lokální biocentrum	<b>VU.LBK12-2</b>	Dubá
lokální biokoridor	<b>VU.LBK25-4</b>	Zakšín
lokální biokoridor	<b>VU.LBK25-2</b>	Zakšín
regionální biokoridor	<b>VU.RBK626-3</b>	Zakšín
lokální biokoridor	<b>VU.LBK24-2</b>	Zakšín
regionální biokoridor	<b>VU.RBK626-4</b>	Zakšín, Deštná u Dubé
lokální biokoridor	<b>VU.LBK23-2</b>	Deštná u Dubé
lokální biokoridor	<b>VU.LBK22-2</b>	Dražejov u Dubé
lokální biokoridor	<b>VU.LBK.0-2</b>	Nedamov
lokální biocentrum	<b>VU.RBK613-LBC23-3</b>	Horky u Dubé
regionální biokoridor	<b>VU.RBK613-5</b>	Korce
lokální biokoridor	<b>VU.LBK36-3</b>	Korce

druh stavby / opatření / asanace	označení	katastrální území
<b><i>veřejně prospěšné stavby občanského vybavení</i></b>		
občanské vybavení veř. infrastruktury	<b>VO.3-OU</b>	Dubá
občan. vybavení pro sport a tělovýchovu	<b>VO.7-OS</b>	Dubá
občan. vybavení pro sport a tělovýchovu	<b>VO.30-OS</b>	Dubá
občan. vybavení veřejné infrastruktury	<b>VO.34-OU</b>	Dubá
občan. vybavení veřejné infrastruktury	<b>VO.35-OU</b>	Dubá
<b><i>veřejná prostranství</i></b>		
veřejné prostranství	<b>VP.2-PU</b>	Dubá
veřejné prostranství	<b>VP.13-PU</b>	Dubá
veřejné prostranství	<b>VP.16-PU</b>	Dubá

---

## **H) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

---

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezené plochy územních rezerv jsou vyznačeny ve výkrese 2.Hlavní výkres. Koridory územních rezerv nejsou vymezeny. Územním plánem je stanoveno následující možné budoucí využití ploch územních rezerv:

plochy smíšené obytné – městské (**SM**)

plochy bydlení individuální (**BI**)

územní rezervy		
ID	budoucí využití	podmínky prověření budoucího využití
<i>k. ú. Dubá</i>		
<b>R.1</b>	<b>SM</b> 9 ha	- bude prověřen dopravní přístup a napojení lokality na technickou infrastrukturu - bude prověřen typ a charakter zástavby, zejména hustota a výškové členění zástavby - bude prověřena možnost zástavby v etapách
<b>R.2</b>	<b>BI</b> 0,5 ha	- bude prověřen dopravní přístup a napojení lokality na technickou infrastrukturu

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

územní studie		
budoucí využití	rozsah ploch	lhůta
<i>k. ú. Dubá</i>		
<b>US.2</b>	<b>Z.14</b>	Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 16.03.2030.
<b>US.3</b>	<b>Z.17 Z.18</b>	Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 16.03.2030.
<b>US.4</b>	<b>Z.6</b>	Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 16.03.2030.
<b>US.6</b>	<b>T.36</b>	Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem jako územně plánovacího podkladu a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 01.07.2031.

## K VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Integrovaná je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní, resp. přípustné využití, jejichž nedílnou funkční, resp. stavební součástí tvoří.

Komerční služby jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem (nejedná se o obchodní prodej),

Kultura je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

Kvalita prostředí je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu podle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

Lehká výroba představuje strojírenství, výroba polotovarů pro spotřební průmysl, finální výroba spotřebního zboží, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutická výroba, činností spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, stavební dvory apod. které vyžadují napojení na silnice C1 a vyšší kategorie a pokud možno železniční vlečky.

- Čistá – drobná – nerušící výroba představuje moderní, řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, malým obrátem materiálu a vyvolanou dopravou, často propojené s bydlením majitele, v promíšení s dalšími funkcemi vč. bydlení má městotvorný význam,
- svým provozováním na příslušných pozemcích z hlediska hygienických vlivů nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích.

Nadzemní podlaží pro účely ÚP má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby, a to včetně podlaží umístěných v konstrukci střechy bez ohledu na jejich určení k účelovému využití, ostatní podlaží jsou podzemní,

- podlaží pro účely územního plánu je část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce nebo lícem nosné konstrukce a konstrukce střechy bez ohledu na její určení k účelovému využití, výška podlaží obytných budov se uvažuje do 3,5 m, u budov výroby a občanského vybavení do 6,0 m, u atypických budov se neurčuje, přitom vždy platí celková výška stavby v metrech definovaná v kapitole F.4.2.

Nadzemními stavbami pro účely ÚP se rozumí veškerá stavební díla charakteru budovy, tzn. nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nadzemní stavby zahrnují nadzemní nebo podzemní podlaží vystupující nad přilehlý terén,

- zastavěnou plochou nadzemní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží a podzemních podlaží vystupujících nad přilehlý terén do vodorovné roviny. Části podzemních podlaží nadzemních staveb vystupující nad přilehlý terén zakryté v průmětu do vodorovné roviny upraveným terénem s přirozeným vegetačním krytem navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén se do zastavěné plochy nadzemní stavby nezapočítávají.

Nezpevněná plocha je opakem zpevněné plochy, kterou se pro účely ÚP rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určena k účelovému využití a nesplňuje definici zastavěné plochy ani zeleně.

Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé a nesmí zhoršovat spojitost a prostupnost veřejného prostranství a jeho pohledovou kvalitu,

- oplocení pozemků nesmí svými prostorovými parametry a charakterem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole vjezdu a výjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci ani ohrožovat bezpečnost osob a účastníků silničního provozu,
- oplocení nesmí nepřípustně omezovat odtokové poměry a prostupnost volné krajiny,
- oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky a ohradníky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami, ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, organizovaný výcvik psů, tvořené pletivem o průhlednosti min. 90% a nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,
- speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – zejména okrasné dřeviny a květiny, plantáže léčivých rostlin, vánočních stromků či rychlerostoucích dřevin na orné půdě, intenzivní sady,

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití

Pohoda bydlení je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:

- standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
- objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.,
- subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Rodinná farma je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, to může být doplněno navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.

Stavby pro rodinnou rekreaci jsou určeny výlučně pro přechodné – rekreační bydlení, při respektování regulativů příslušné plochy nesmí celková plocha zastavěná nadzemní stavbou překročit 90 m<sup>2</sup> pro chaty soustředěné v chatových osadách a 70 m<sup>2</sup> pro zahradní domky soustředěné v zahrádkářských osadách,

- za chatové osady se považuje soustředění objektů rodinné rekreace se samostatně oplocenými pozemky jejichž hlavní náplní je pobytová rekreace spojená s využíváním hodnot navazující rekreační krajiny,

- za zahrádkářské osady se považuje soustředění objektů rodinné rekreace se společným oplocením pozemků jejichž hlavní náplní je pobytová rekreace spojená s využíváním zemědělské půdy pro pěstování okrasných nebo užitkových rostlin.

Ubytováním se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků města z důvodu cestovního ruchu a provozování sportovních aktivit na území a v okolí města, ubytování žáků a studentů vzdělávajících se v zařízeních na území města, ubytování zaměstnanců v prokazatelném pracovním vztahu k provozovatelům na území města, ubytování poskytovatelů služeb na území města, ubytování sociálního charakteru v souladu s Komunitním plánem města,

- jiné, než výše uvedené formy ubytování nejsou na správním území města přípustné.

Úprava je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

Zalesňování nelesní půdy na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha není považováno za změnu funkčního využití a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin bez ohledu na podloží – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

## **L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část Změny č.3 Územního plánu Dubá obsahuje 29 listů (57 stran) textu.

Grafická část Změny č.3 Územního plánu Dubá obsahuje 4 výkresy:

1 x formátu 3x (840 x 2376 mm)

3 x formátu (420 x 1188 mm) + (840 x 1188 mm)