

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

Obec, pro kterou se  
ÚP pořizuje:

**Obec Česká Kubice**, Česká Kubice 82, 345 32 Česká Kubice  
IČO: 00253 294  
[podatelna@kubice.cz](mailto:podatelna@kubice.cz)  
Ing. Vladimír Koranda, starosta obce  
pověřený zastupováním obce ve věci pořízení ÚP

Katastrální území:

**Česká Kubice, Dolní Folmava, Horní Folmava, Starý Spálenec,  
Nový Spálenec**

Pořizovatel:

**Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování**  
Náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice

Nadřízený orgán ÚP:

**Krajský úřad Plzeňského kraje**, Odbor regionálního rozvoje  
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Datum:

**PROSINEC 2016**

# OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÁ KUBICE

## Textová část

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
  1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
  2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
  3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v [§ 18 odst. 5 stavebního zákona](#),
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle [§ 55 odst. 1 stavebního zákona](#), nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností."

## Grafická příloha zadání:

- Schéma známých záměrů pro zadání ÚP + Detaily 1-4

## ÚVOD

O pořízení **Územního plánu (ÚP) Česká Kubice** rozhodlo zastupitelstvo obce Česká Kubice z vlastního podnětu usnesením Č. 39/2015 ze dne 14.12. 2015. Důvodem pro pořízení územního plánu je nová legislativa zákona č.183/2006 Sb. (platnost stávajícího ÚPO končí 31.12. 2020) a podněty od vlastníků nemovitostí.

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování) na žádost obce **Česká Kubice** pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) územní plán.

**Zadání** na zpracování územního plánu (dále ÚP) Česká Kubice obsahuje pokyny zpracovateli pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah ÚP.

Podkladem pro zpracování návrhu zadání územního plánu je platný územní plán obce Česká Kubice a územně analytické podklady zpracované MěÚ Domažlice, odborem výstavby a územního plánování včetně jejich poslední úplné aktualizace.

Dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) zpracoval pořizovatel tento návrh zadání.

### **a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a zlepšování hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídlení struktura a dostupnosti veřejné infrastruktury**

ÚP Česká Kubice řeší celé správní území obce, které zahrnuje katastrální území Česká Kubice, Dolní Folmava, Horní Folmava, Starý Spálenec, Nový Spálenec.

Zastavěné území bude aktualizováno v celém řešeném území v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy. Vymezení zastavěného území bude aktualizováno na podkladu aktuální katastrální mapy a uvedeno do souladu s právním stavem v území.

Území obce bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (vyhláška č. 501/2006 Sb.) Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit.

ÚP Česká Kubice stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, dále přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití se stanovením konkrétní podmínky, případně popis charakteru zástavby).

Zpracovatel stanoví základní výškové a prostorové regulativy výstavby za účelem ochrany krajinného rázu, ochrany kvality prostředí a pohody bydlení na již stávajících plochách. Dále vyřeší technické a prostorové vazby, tak aby území tvořilo funkční celek.

Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Urbanistickou koncepcí obce je nutno principiálně zachovat a je potřebné ji v rámci návrhu řešení srozumitelně vymezit, a to zejména s ohledem na stávající urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty. Zastavitelné plochy budou řešeny tak (zejména vhodným vymezením ploch a stanovenými podmínkami pro jejich využití), aby bylo zajištěno úměrné zahuštění výstavby v obci a tím byly minimalizovány zábory volné krajiny.

Cílem rozvoje obce je vybudování kvalitních životních podmínek jejich obyvatel. Stavební rozvoj bydlení bude navazovat na zastavěné území a bude koordinován s ohledem na dostupné kapacity veřejné infrastruktury. Nové aktivity v zastavěném i nezastavěném území nesmí ohrožovat životní

prostředí (hlukem, imisemi apod.), přírodní hodnoty a zdroje (prvky ÚSES, významné krajinné prvky, zdroje vody a další.). Změny v krajině budou směřovat k posílení ekologické stability území.

## **1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Řešení územního plánu nebude narušovat daný urbanistický způsob rozvoje území a bude respektovat dosavadní historický vývoj sídelní struktury obce Česká Kubice.

### **1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR schválená vládou dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276 stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

Pro území obce Česká Kubice nejsou v této dokumentaci stanoveny žádné konkrétní požadavky a omezení na řešení. Celé správní území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti a rozvojové ose, specifické oblasti.

Je nutné respektovat republikové priority územního plánování a to zejména:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V řešeném území se tyto hodnoty nachází a v rámci ÚP je důležité je zachovat.
- Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území.
  
- Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel území i s jeho uživateli. Konkrétně z toho vyplývá sledovat veřejný zájem v obci a najít kompromis, tak aby bylo uspokojeno co nejvíc zájmových skupin.
- Podporovat rozvoj sídelní struktury (zajistit rozvoj zástavby v návaznosti na zastavěné území a omezit roztroušenou zástavbu ve volné krajině).
- Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi vesnickými a městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenční schopnost (společná opatření v oblasti občanské vybavenosti, zajištění sociálních služeb, zdravotnictví nebo vzdělání, zajištění dopravní obslužnosti,...).
- Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. V nezastavěném území nevymezovat plochy pro fotovoltaické elektrárny. Naopak v nezastavěném území řešit ochranu území před erozí vymezením ploch pro přírodě blízká opatření.

### **1.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje**

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 10. 3. 2014 vydalo usnesením č. 437/14 Aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností od 1.4. 2014. Tato aktualizovaná územně plánovací dokumentace pro celé území kraje nahrazuje dříve platné Zásady územního rozvoje PK a je závazná pro vydávání územních plánů (včetně změn), regulačních plánů a pro rozhodování v území.

V ÚP Česká Kubice budou respektovány limity a požadavky na řešení vyplývající z Aktualizace č.1 ZÚR PK v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Celé správní území obce se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu **SON1 Specifická**

## **oblast Český les.**

### Úkoly pro územní plánování:

- Regulovat rozvoj zástavby s preferencí širších dopravních funkcí a vyváženého územního rozvoje s ohledem na specifické podmínky jednotlivých částí rozvojové osy.
- Do ÚP zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu.
- Usměrňovat využití území zejména s ohledem na širší region, rozvoj rekreace a ochranu životního prostředí (zejména v území překryvu se specifickou oblastí SON1 Český les).

### Správním územím prochází rozvojová osa **OR4 Plzeň – Domažlice – hranice ČR.**

### Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu.
- Rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).
- Vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území.
- Koordinovat územně plánovací činnost příhraničních obcí a územní rozvoj oblasti s německou stranou.
- Do ÚP zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu.

ÚP musí respektovat rozvojové dokumenty Plzeňského kraje:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje
- Aktualizace Programu rozvoje Plzeňského kraje

Územní plán Česká Kubice bude zpracován v souladu s těmito dokumentacemi a bude vyhodnocen z hlediska širších vztahů v území. Z hlediska širších vztahů bude zachována návaznost koridorů a ochranných pásem navazujících na území sousedních obcí. Rovněž bude zajištěna návaznost dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability na správních hranicích se sousedními obcemi.

### **1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)**

Obec Česká Kubice je obcí s dílčí vybaveností a službami především komerčního charakteru. Obec je do jisté míry závislá na službách a na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) v Domažlicích.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby a drobných živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností. Místní část Folmava bude rozvíjena jako centrum služeb komerčního charakteru ve spojitosti se silnicí č. I/26.

V území, kde není zpracován územní plán nebo nejsou uvedené hodnoty územním plánem chráněny, stavební úřad:

- podle § 90 odst. b) stavebního zákona v případě záměru u architektonických a urbanistických hodnot posoudí zejména to, zda záměr uvedené hodnoty nepoškodí a respektuje stávající stav - zejména ve hmotě, tvaru a typu střechy. Vedlejší stavby u architektonických a urbanistických hodnot budou řešeny tak, aby nebyl potlačen význam a charakter stavby hlavní.
- při umístování staveb do uvedených přírodních hodnot vyžádá stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

**- vymezovat nové plochy výroby a podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a soudržnosti obyvatel území,**

nové plochy výroby musí respektovat stávající charakter území a především svými nároky nezhoršit stávající stav v území, event. je možno v rámci nových ploch výroby a podnikatelských aktivit navrhnout kompenzační opatření ( např. ochranné a clonící pásy)

**- prověřit vhodnost pozemků pro bydlení v RD z pohledu urbanistického (velikost a expozice parcel,**

**umístění objektů bydlení atd.), hygieny bydlení a životního prostředí,**

novostavby nesmí snižovat úroveň a možnosti bydlení u okolních stávajících objektů např. velikost nových stavebních parcel musí respektovat stávající charakter a stav bydlení

**- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,**

úměrně k zastavitelným plochám by měly být vymezeny i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství

**- zpracovatel prověří a případně na území obce navrhne plochy občanské vybavenosti pro kulturní sál**

na území obce není sál pro pořádání bálů, koncertů popř. občanských dalších aktivit

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce.

U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel v návrhu ÚP zohlední, provede stabilizaci a **stanoví takové regulativy**, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

*Urbanistické a architektonické hodnoty:*

Za kulturní hodnoty se považují památkově chráněné objekty a území ve smyslu zákona č. 20/187 o státní památkové péči a dále:

- drobné sakrální stavby - pamětní kříže, památník padlým ve světové válce v České Kubici
- významný vyhlídkový bod na Čerchově a v České Kubici
- objekt bývalé vojenské rozhledny na Čerchově
- vesnické chalupy čp. 2, 26, 27, 31 a 34 v České Kubici
- unikátní roubený trojdílný chlévní dům čp. 3 v České Kubici - poslední objekt svého druhu na okrese Domažlice možná v celé oblasti českého západu
- zámeček Milada čp. 38 v České Kubici

**1.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.**

- prověřit současné účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch
- stanovení jasného funkčního členění ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- při návrhu urbanistické koncepce vycházet ze stávající struktury osídlení
- respektovat vydaná platná územní rozhodnutí
- zpracovatel stabilizuje pozemky určené k plnění funkcí lesa a aktualizuje jeho ochranné pásmo - hranici 50 metrů od kraje lesa,
- zpracovatel vymezení nové zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizoval se tím zábor okolní krajiny
- vymezení ploch pro dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení na stávající dopravní infrastrukturu obce
- vymezení ploch technické infrastruktury k navrhovaným plochám
- vymezení ploch vodní pro posílení ekologické stability území



- řešit ochranu území před extravilánovou vodou (do území aktivní inundace nenavrhnout zastavitelné plochy, ani jiné záměry)
- v rámci udržitelného rozvoje území obce bude územní plán řešit především oblasti omezující rozvoj území - ochrana území před negativními vlivy dopravy, výroby a služeb.
- stanovit priority v řešeném území:

#### Záměry vymezení ploch bydlení - rodinné domy (RD)

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality 1, 2**
- V k.ú. Nový Spálenec – **lokality 5**

**Lokalita 5** – požadavek vlastníka na změnu stávající plochy soukromé zeleně- zahrady na plochy bydlení. Součástí bude řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita se nachází v zastavěném území části obce Nový Spálenec.

- **lokality P7, P21**

- V k.ú. Česká Kubice – **lokality 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 3**  
- **lokality P1, P2, P3, P4, P5, P6,**
- V k.ú. Dolní Folmava – **lokality 22, 23, 24**  
- **lokality P11**
- V k.ú. Horní Folmava – **lokality 25, 26, 27, 55**  
- **lokality P16**

#### Záměry na vymezení ploch dopravní infrastruktury - silniční

- V k.ú. Horní Folmava – **lokality 36, 46**

**Lokalita 36** – záměr vybudování čerpací stanice pohonných hmot k obchodnímu centru Folmava (na místě bývalé celnice -kamiónová doprava).

**Lokalita 46** – záměr vybudování záložního parkoviště a motorestu pro návštěvníky nově budovaného obchodního centra Folmava (na místě bývalá celnice -kamiónová doprava).

- V k.ú. Česká Kubice – **lokality 50**

**Lokalita 50** - záměr obce na vymezení hlavní páteřní komunikace zajišťující dopravní napojení navrhovaných ploch bydlení v rodinných domech. Současně je plánováno zokruhování komunikací i technické infrastruktury.

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality 51, 53**

**Lokalita 51** – požadavek vlastníka vymezit veřejné prostranství s umístěním řádné veřejně přístupné pozemní komunikace (min. š. 3,5m) pro dopravní napojení pozemků s rodinnými domy. Nyní je přístup pouze po účelové komunikaci.

**Lokalita 53** – požadavek vlastníka na vymezení plochy pro umístění komunikace zajišťující dopravní napojení plochy 52- navržená plocha pro individuální rekreaci.

#### Záměr na vymezení ploch rekreace

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality 52** . Vymezení plochy mimo pásmo 50m od okraje lesa, záměr umístění dřevostavby pro individuální rekreaci.

#### Záměr na vymezení plochy vodní a vodohospodářské

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality 54** . Záměr obnovy rybníka.

#### Záměr na vymezení ploch občanské vybavenosti – komerční

- V k.ú. Horní Folmava – **lokality 28, 29, 30, 31, 34, 35, 37, 49**
- V k.ú. Dolní Folmava – **lokality 39, 40, 41, 42, 43, 45**

**Lokality 39, 40, 41, 42, 43, 45** - záměry města Domažlice na revitalizaci stávajících objektů za

účelem vytvoření zázemí pro sportovní aktivity včetně odpovídající občanské vybavenosti a z části pro přidruženou lesní výrobu.

#### Záměr na vymezení ploch smíšených - komerční

- V k.ú. Horní Folmava – **lokality P14, P15, P19**
- V k.ú. Nový Spálenec – **lokality P20**. Vymezení plochy pro turistický ruch – hotel nebo jiný druh komerční aktivity s možností bydlení. Lokalita byla omezena na k.ú. Nový Spálenec a vymezena mimo pásmo 50m od okraje lesa.

#### Záměr na vymezení ploch občanské vybavenosti – sport

- V k.ú. Česká Kubice – **lokality P48**. Vymezení lokality pro hřiště u lesa + zázemí pro sportovce.
- V k.ú. Nový Spálenec – **lokality P9**. Vymezení plochy pro sportovní areál.

#### Záměry na vymezení ploch smíšených venkovských

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality P3**
- V k.ú. Nový Spálenec – **lokality P47**

**Lokalita P47 - plocha se stávajícím bytovým domem (dříve stará škola) – pouze úprava funkčního využití.**

- **lokality P8**
- V k.ú. Dolní Folmava – **lokality P20, P21**
- V k.ú. Horní Folmava – **lokality P32, P33**  
- **lokality P13, P17, P18**

#### Záměr na vymezení plochy vodní a vodohospodářské - suchý poldr

- V k.ú. Dolní Folmava – **lokality P44**

Záměr na vybudování suchého poldru za účelem zadržování vody v řešené lokalitě.

- **lokality P10**
- V k.ú. Horní Folmava – **lokality P12**

#### Záměr na vymezení plochy zemědělské – zahrady a sady

- V k.ú. Starý Spálenec – **lokality P4**

Záměr vlastníka na rozšíření zahrady u stávajícího rodinného domu. Využití části pozemku k realizaci domovní čistírny odpadních vod, pozemek pro vsakování přečištěných odpadních vod.

#### **Poznámka k označení záměrů:**

Záměry označené **pouze číslem „1, 2, ....“** – známé rozvojové záměry, požadavky vlastníků pozemků, požadavky obce.

Záměry s indexem „**P1, P2, ...**“ (v grafické části) - hlavní záměry převzaté z platného územního plánu sídelního útvaru (ÚPN-SÚ) Česká Kubice.

## **2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **2.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro



rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

## **2.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje**

- V ÚP Česká Kubice je nutné respektovat řešení, priority a cíle ZÚR Plzeňského kraje vydaných dne 2.9.2008 a jejich Aktualizace č.1, vydané dne 1.4. 2014, která zpřesňuje řešení Politiky územního rozvoje ČR.

Pro řešené území vyplývají požadavky na stabilizaci a zpřesnění:

### **ŽD 6 Koridor Plzeň–Nýřany–Stod–Staňkov–Domažlice–Česká Kubice–hranice ČR**

Trať č. 180 Plzeň - Česká Kubice - státní hranice. Zbůch – Česká Kubice modernizace – zdvojkolejnění a elektrifikace se směrovou optimalizací.

- zpracovat vedení dopravního koridoru a zpřesnit jej na základě dalších podrobnějších podkladů.

### **SD 26/06 I/26- Ejpovice- Plzeň – Domažlice- Česká Kubice (část Babylon, obchvat)**

- zpracovat propojení dopravního koridoru přeložky silnice I/26 na rozhraní kat.území Babylon a Česká Kubice.

Další požadavky ze ZÚR PK nevyplývají.

## **2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)**

– *do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů,* nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně.

- *ČOV Folmava*

v současné době řešeno změnou č. 7, v novém ÚP stabilizovat

- *posílení vodovodů a kanalizací - prověřit stav a případně vytipovat další plochy pro veřejnou infrastrukturu*

v obci došlo za posledních 20 let k významnému nárůstu obyvatel, je nutno prověřit kapacity vodních zdrojů a kanalizací

- *ve spolupráci se sousedními obcemi prověřit možnosti běžkařských okruhů a stezek po Křemenném valu Českého lesa*

V rámci podpory cestovního ruchu a potenciálu přírodního prostředí, prověřit ve spolupráci s ostatními obcemi, možnosti rozvoje zimních sportů a lehké letní turistiky.

## **2.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.**

### **a) dopravní infrastruktura**

- Obnovit historické cesty, aleje, atd.
- Zpřesnit trasy stávajících cyklostezek, případně doplnit nové navazující trasy.
- Pro nové zastavitelné plochy vyřešit dopravní napojení stávající dopravní infrastruktury
- Provéřít vymezení parkovacích ploch a veřejných prostranství
- Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny
- V rozvojových a přestavbových plochách situovaných v blízkosti silnice I/26 a plánované přeložky, podmínit rozvoj prokázáním splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření vedoucí ke snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora. Míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v

projektové dokumentaci v rámci umístění stavby. Povinnost stavebníka je ochránit svoji stavbu před negativními vlivy hluku. Dopravní napojení rozvojových a přestavbových lokalit nebude řešeno přímým napojením na silnici I. třídy. Při využívání stávajících sjezdů pro jiné než dosavadní účely je nutno splnit požadavky platných norem a souhlas správce silnice.

- Zpracovatel územního plánu prověří možnost potřeby vymezení nových ploch dopravní infrastruktury, které budou stávající plochy vhodně doplňovat (např. odstavné plochy, záchytná parkoviště).
- Nové zastavitelné plochy bydlení budou napojeny na kapacitně odpovídající síť komunikací, přičemž zpracovatel navrhne způsob a podmínky napojení zastavitelných ploch. Zastavitelné a přestavbové plochy budou dopravně napojeny z navržených komunikací, budou-li komunikace navrženy.

## **b) technická infrastruktura**

### **b1) zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod**

- Koncepte v **čištění odpadních vod** bude vycházet z analýzy stávajícího stavu.
- Zpracovatel vyhodnotí a navrhne způsob čištění odpadních vod. Zpracovatel prověří možnosti prodloužení vodovodu (vč. kapacity) do obytných lokalit a stanoví podmínky pro napojení nových staveb.
- Odkanalizování v rozvojových lokalitách bude řešeno pouze oddílnou kanalizací, přičemž dešťová kanalizace musí po své trase na svodném území umožnit rozliv a zasakování těchto vod a pouze přepadu umožnit odtok do vodního toku.

- Koncepte **zásobování pitnou vodou** bude vycházet z analýzy stávajícího stavu.
- Zpracovatel ÚP prověří kapacitu vodních zdrojů i vodovodů, zejména ve vztahu k zastavitelným a přestavbovým plochám a na základě vyhodnocení navrhne opatření. Zpracovatel prověří možnosti prodloužení vodovodu (vč. kapacity) do nových obytných lokalit a stanoví podmínky pro napojení nových staveb na infrastrukturu.
- V koncepci zásobování nových objektů (obytná, průmyslová, zemědělská zástavba atd.) užitkovými vodami se doporučuje zachycení dešťových vod v jímkách, ze kterých budou tyto vody následně využívány (např. pro sociální zařízení) a dále jako voda pro závlahu. Přepad z jímek bude zasakován, v případě přívalových dešťů či prokázaném nevhodném podloží pro zasakování, je možno vody odvádět do kanalizace.
- Do ÚP budou zakreslena vyhlášená ochranná pásma vodních zdrojů dle <http://mapy.kr-plzensky.cz/gis/opvz/>.

### **b2) zásobování elektrickou energií**

- Stávající koncepte v zásobování elektrickou energií bude zachována - zásobování obce elektřinou vedením VN 1-35kV z hlavního vedení. Z hlavního vedení jsou vedeny vzdušné přípojky do transformačních stanic (TS).
- Zpracovatel vyhodnotí požadavky na zásobování elektřinou a navrhne případné doplnění zařízení pro zásobování elektřinou u rozvojových ploch (využití rezervy ve stávajících transformačních stanicích, návrh nových TS včetně přípojek).

### **b3) zásobování plynem**

- Obec není napojena na rozvod plynovodu.

### **b4) nakládání s odpady**

- Stávající koncepte pro shromažďování i třídění odpadu bude zachována. Oddělené nádoby na jednotlivý druh odpadu budou umístěny v obci na vymezených plochách.

- Zabezpečit ekologické třídění odpadu.
- Svoz komunálního odpadu zajišťují Technické služby Obce Česká Kubice.
- Vymežit na území obce vhodnou plochu pro domácnosti k ukládání bioodpadu.

### **3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

#### **3.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. Dále minimálně vymezovat návrhové plochy na PUPFL nebo zemědělské půdě
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní

#### **3.2 Požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje**

##### Úkoly pro územní plánování:

- V ÚP zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a vymežit skladebné části lokálního ÚSES.
- respektovat dominantní krajinné veduty vymezené - vše vymezené v ZÚR PK
- stabilizovat a zpřesnit hranice přírodního parku „Český les“ a „CHKO Český les“
- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu.

#### **3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (Úplná aktualizace ÚAP 2014)**

- vymežit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenným partiím krajiny;

v územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území

- stabilizovat a ochránit funkční nivy, v nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území; zorněné nivy v bezprostředním okolí vodotečí navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymežit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích, Zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny

- zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR. Dále prověřit a zpracovat lokální systém ekologické stability. Generel ÚSES je již metodicky zastaralý a často i chybně vymezený. Plán ÚSES zpracovat podle reprezentativních částí podle biotopů či stanovišť na pozemky KN. Zajistit prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny.

- prověřit odvodněné plochy v ÚSES a popř. navrhnou asanaci vytipovaných lokalit primární funkcí ÚSES je vytvoření sítě stabilních území příznivě ovlivňující okolní méně stabilní území. Zachovat či znovuobnovit genofond krajiny, stabilizace a podpora biodiverzity

- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF, Ochrana nejcenějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby

- u vytipovaných zemědělských (zejména orných) půd s nízkou třídou ochrany (IV. a V. Třídy

*ochrany ZPF) prověřit možnost i jiného krajinnotvorného využití,*

Na orných plochách v nízkobonitních třídách by mělo být umožněno i jiné krajinnotvorného využití bez nutnosti změny územního plánu (např. zalesnění, zatravnění či realizace vodních ploch)

*- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,*

Úměrně k zastavitelným plochám by měly být vymezeny i plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství

*- prověřit vytipované orné plochy, na kterých se vyskytuje anebo je vysoké riziko vzniku vodní eroze*

Na území obce jsou lokality, na kterých se vyskytuje anebo je již prokázána vodní eroze. Rizikové plochy zpracovatel prověří a navrhne především přírodě blízká protierozní opatření jako veřejně prospěšná opatření.

*- prověřit vytipované rizikové horizonty, na kterých vzniká riziko eroze a které je vhodné doplnit zelení*

Na zorněných horizontech dochází k větrné a vodní erozi. Zalesněné horizonty rovněž dotvářejí místa krajinného rázu a zvyšují hodnotu daného místa. Zpravidla jsou tyto plochy v IV. a V. třídách ochrany ZPF, tzn. na půdách, které jsou pro zemědělské využití postradatelné, nízkoprodukční, mělké a skeletovité. Zpracovatel rizikové lokality prověří a po vyhodnocení navrhne opatření.

*- prověřit údolnice - vznik přechodných vodních toků v důsledku zvýšené srážkové činnosti na orných plochách*

Rizikové údolnice jsou vytipované přirozené sběrače spádnic. V těchto údolnicích vlivem zvýšené srážkové činnosti dochází k vytvoření přechodných vodních toků, na kterých dochází zejména na orných plochách k velmi vysoké erozní aktivitě. Zpracovatel v terénu prověří rizikovost údolnice a navrhne řešení - např. zatravněním, průlehem či jiným protipovodňovým či protierozním opatřením.

**- Každá nově vymezená plocha (nad rámec původního ÚPN-SÚ Česká Kubice) bude vysvětlena a odůvodněna** proč byla vymezena nad rámec stávajících zastavitelných ploch.

## **Přírodní hodnoty**

*Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:*

- krajinné veduty vymezené v ZÚR
- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- registrované významné krajinné prvky - na katastrálních územích Horní Folmava, Česká Kubice
- krajinařsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

*Cenné biotopy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II.*

*Zóny CHKO Český les:*

- eutrofní vegetace bahnitých substrátů M1.3
- makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod
- mokřadní vrbiny K1
- rašelinné a podmáčené smrčiny L9.2B
- údolní jasanovo-olšové luhy L2.2
- mezofilní ovsíkové louky T1.1
- poháňkové pastviny T1.3
- střídavě vlhké bezkolencové louky T1.9
- vlhká tužebníková lada T1.6

- vlhké pcháčové louky T1.5
- vymezené mozaiky biotopů v k.ú. Dolní a Horní Folmava, Česká Kubice

### 3.4 Ostatní požadavky a záměry, požadavky obce, apod.

- *návrh ÚP bude řešit možnost umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území s ohledem na §18, odstavce 5 stavebního zákona.*
- plochy pro bydlení vymezovat v návaznosti na zastavěné území s co nejnižším záborem ZPF. Upřednostňovat plochy uvnitř stávajícího zastavěného území.
- **vymezení prvků ÚSES**, pokud to bude možné, bude vedeno po hranicích pozemků a bez kolidování se zastavěným územím sídla a aby byla zajištěna návaznost na prvky ÚSES vymezené na území sousedních obcí.
- Pro řešené území je zpracovány dokumentace **místního systému ekologické stability („MÚSES“)**, její digitalizovaná podoba je uložena na odboru výstavby a ÚP MěÚ Domažlice. Vzhledem k době pořízení (metodicky zastaralá dokumentace) je nutno provést aktualizaci dokumentace MÚSES, kterou může provádět pouze autorizovaná osoba oprávněná projektovat systémy ekologické stability.
  - bude řešena koncepce na podchycení dešťových – povrchových vod v území a to tak, aby se těmito vodami umožnilo dotování podzemních vod a zároveň se zabránilo vzniku povodňových stavů v nově navržené i stávající zástavbě.
  - prověřit a navrhnout opatření v krajině ke snížení rychlého odtoku dešťové – povrchové vody z území nebo která zamezí zaplavení zastavěných ploch přívalovými dešti ve svažitém terénu a omezit rizika povodní.
  - navrhnout vodní plochy pro posílení ekologické stability území.
  - doplnit stávající vodoteče a cesty o krajinnou zeleň
- komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ) nejsou dosud zahájeny.
- Nebude negativně zasahováno do údolních niv vymezených v mapové části ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Domažlice. Jedná se o ochranu významného krajinného prvku (§3 odst.1, písmene b) zákona o ochraně přírody a krajiny).

#### **b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Zpracovatel ÚP prověří možné vymezení těchto ploch nebo koridorů a jejich možné využití.

#### **c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Z Aktualizace č.1 ZÚR PK vyplývají v řešeném území vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb. Ty zahrnují i plochy a koridory provozně souvisejících staveb a zařízení.  
Železniční doprava:

**ZD180/03** - trať č. 180 - úsek Zbůch – Česká Kubice, modernizace – zdvojkolejnění a elektrizace se směrovou optimalizací

Silniční doprava:

**SD 26/06 I/26- Ejpovice- Plzeň – Domažlice- Česká Kubice (část Babylon, obchvat)**

- zpracovat propojení dopravního koridoru přeložky silnice I/26 na rozhraní kat.území Babylon a Česká Kubice.

Zpracovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhne, pro které veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce), veřejně prospěšná

opatření (opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního dědictví) a asanace (plochy pro ozdravení území) bude uplatněn institut vyvlastnění či předkupního práva, popř. obojího.

Zpracovatel případně navrhne další VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužící veřejnému zájmu.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Zadání nepředpokládá, že v ÚP budou vymezené plochy podmíněné regulačním plánem či dohodou o parcelaci. Případné požadavky k dílčím plochám prověří zpracovatel.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven.

**f) požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 odstavce 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Zpracovatel vysvětlí - definuje pojmy použité v závazné (výrokové) části ÚP, které nejsou definovány stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami (Např. STAVBY, ZAŘÍZENÍ A JINÁ OPATŘENÍ PRO ZEMĚDĚLSTVÍ, PRO LESNICTVÍ, PRO OCHRANU PŘÍRODY A KRAJINY, APOD.)

Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, náležitě v odůvodnění ÚP zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5.000.

I.a) VÝROK -Textová část

I.b) Grafická část. *Vydána bude v následujících měřítkách:*

1. Základní členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II.a) ODŮVODNĚNÍ – Textová část

II.b) Grafická část. *Bude doplněna o detailní pohledy na sídla popř. rozvojové plochy.*

1. Koordinační výkres	1 : 5 000
2. Širší vztahy	1 : 100 000 (měřítko ZÚR)
3. Výkres předpokládaných důsledků řešení na ZPF	1 : 5 000

Zpracovatel před zpracováním návrhu ÚP požádá pořizovatele o vydání aktuálních dat (ÚAP ORP Domažlice) prostřednictvím Geoportálu Digitální mapy veřejné správy ( <https://geoportal.plzensky-kraj.cz/>). Návrh ÚP bude zpracován na podkladu vydaných dat.

V kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL uvést



jednoznačnou informaci, **zda územní plán umísťuje** (připouští umístění) **rekreační a sportovní stavby na PUPFL**.

**Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF.** Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky). Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů ÚP budou minimálně v kvalitě 400 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve **dvou** listinných vyhotoveních, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby).

Pro účely veřejného projednání rovněž v **jednom** listinném vyhotovení, 1x na CD (případně doručen přes e-mailové služby) úřad územního plánování Domažlice.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán v **jednom** vyhotovení listinném vyhotovení. Výsledný návrh ÚP bude odevzdán ve **třech** vyhotoveních (obec, příslušný stavební úřad, odbor výstavby a ÚP Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje).

Grafická i textová část ÚP bude opatřena předtištěným Záznamem o účinnosti.

Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem se soubory \*.pdf a 1x digitálně se soubory \*.shp nebo \*.dgn, \*.dxf, textové části v souborech \*.doc a \*.xls.

#### **g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vzhledem k předpokládanému rozvoji v řešení území **se nepředpokládá** potřeba zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality (NATURA 2000) a ptačí oblasti.