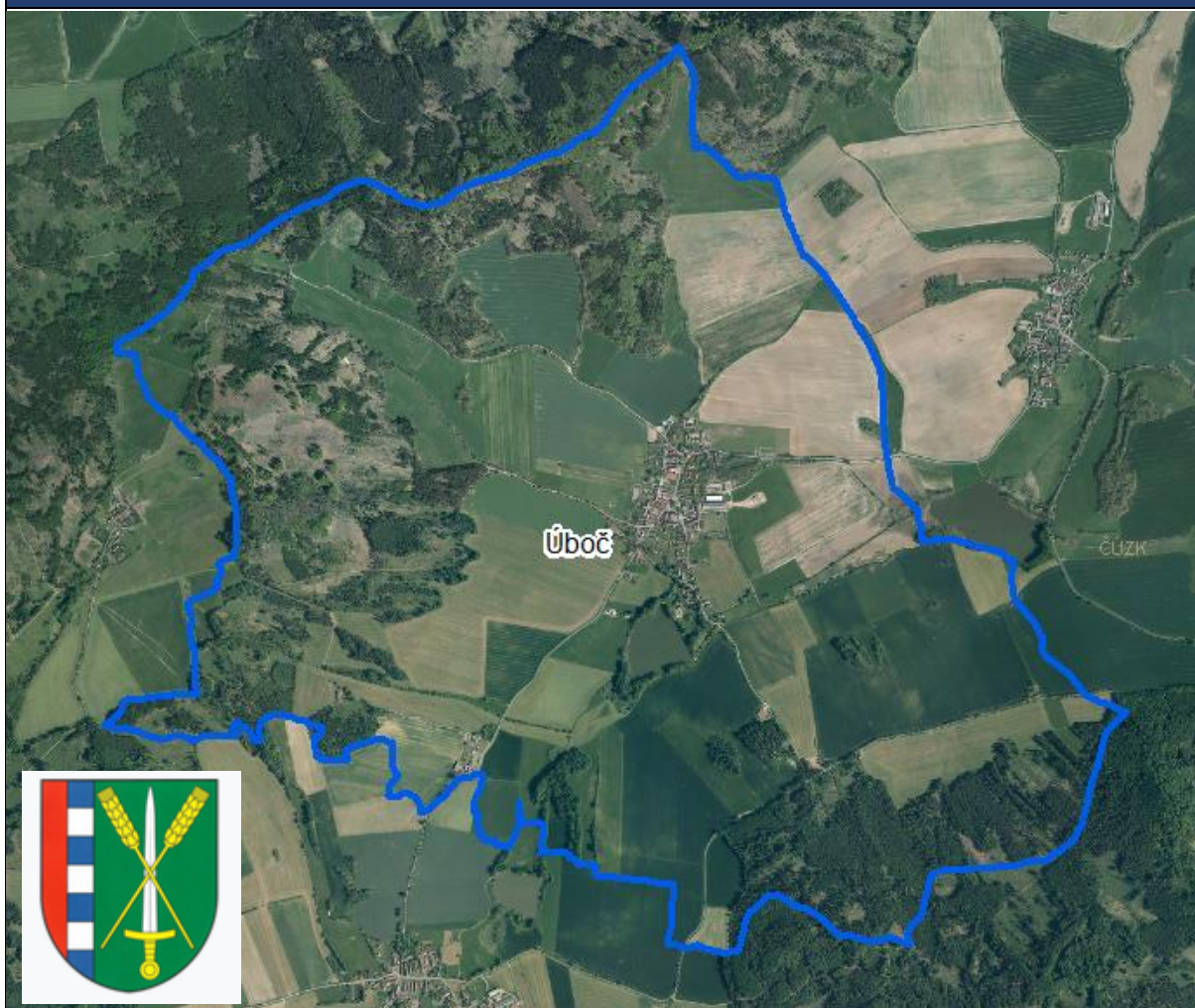


ÚBOČ



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

statut	obec
působnost	obec I.
stavební úřad	Kdyně
katastrální území	Úboč
počet částí	1
rozloha v ha	745
počet obyvatel k 31.12.2023	154
zařazení dle závislosti	obec závislá na vybavenosti okolních obcí
stav ÚPD	územní plán Úboč (2014)
další podklady pro rozhodování v území	-
další strategické dokumenty	Komplexní pozemková úprava – ANO Revize katastru – ANO

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE

<http://www.uboc.cz/>

Obec Úboč se nachází 11,5 km východně od Domažlic v nadmořské výšce 498 m n. m.

Ves ležící ve svažitém terénu, poprvé připomínána již v roce 1251. Dominantou vsi je původně gotický kostel sv. Mikuláše. Proti kostelu ves středověku stávalo vrchnostenské sídlo, dochované v terénní situaci poblíž fary barokního založení z roku 1728. Po obvodu protáhlé svažité návsi, lemované většími i menšími usedlostmi, stojí velké množství starších, vesměs přízemních a polopatrových objektů, převážně se štítovou orientací.

Obec Úboč je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.

PODKLADY PRO ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

HODNOTY NA ÚZEMÍ OBCE

Architektonické a urbanistické hodnoty

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

Architektonické a urbanistické 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 - především kapličky, křížky (pamětní kříže), pomník padlým ve světové válce
- historické jádro sídla jako urbanisticky významný kompoziční prostor
- areál usedlostí čp. 10, 34 a 40
- bývalá fara čp. 1

Přírodní hodnoty

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

- krajinná veduta vymezená 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 podmáčené plochy
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

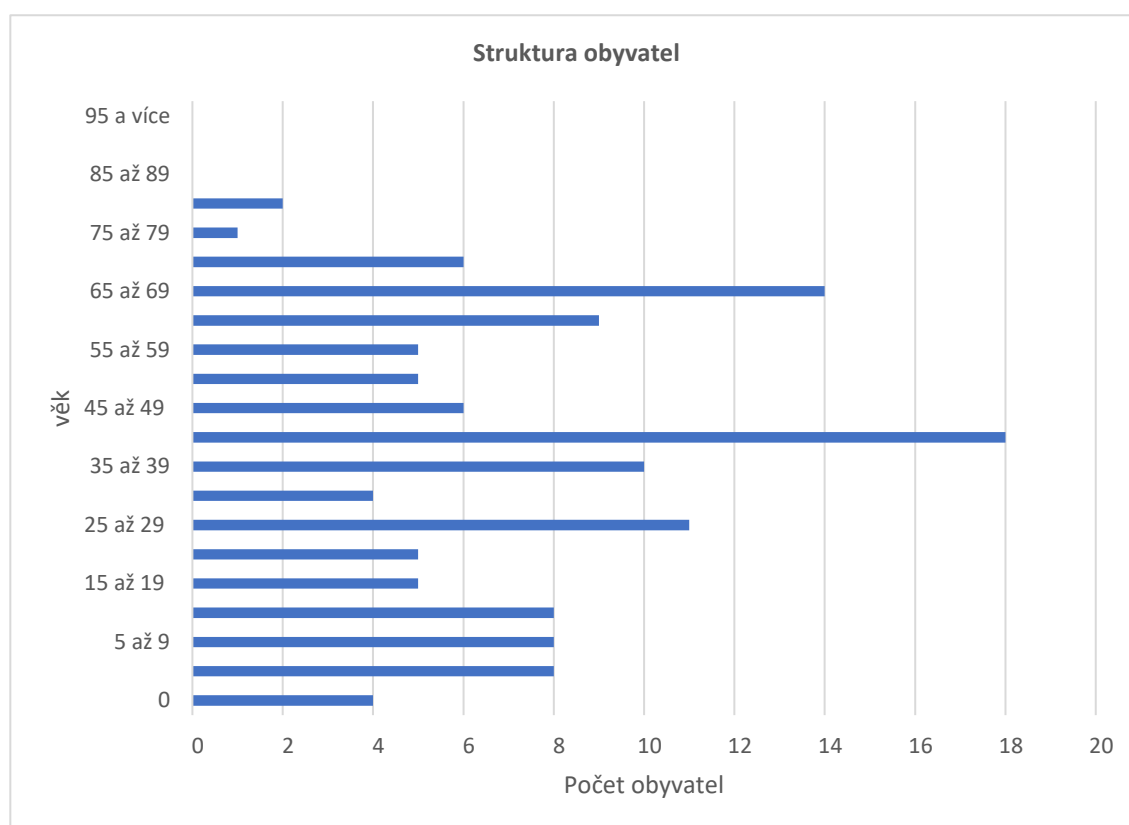
Cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura. Jedná se o plochy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les. Biotopy musí splňovat jedno kritérium reprezentativnosti A, B nebo kritérium zachovalosti A, B. Pro vymezení samostatné plochy v územním plánu je doporučeno vyznačovat plochy od velikosti cca 500 m². Plochy budou upřesněny do zadání územního plánu.

- T1.6 (100)
- M1.1 (70), T1.6 (30)

ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ STAVU A VÝVOJE ÚZEMÍ, JEHO HODNOT A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Širší územní vazby		Hodnocení
<i>Na území ORP Domažlice</i>	Dostupnost hraničního přechodu	Lísková (11 km) 0
<i>Mimo území ORP Domažlice</i>	Dostupnost krajského města Plzně a hlavního města Prahy	
	Silniční dopravou	Plzeň – 50 km za 0:48 hod Praha – 141 km za 1:43 hod +
	Autobusovou dopravou	Plzeň – 1 přestupy Praha – 2 přestupy 0
	Železniční dopravou	Plzeň – 1 přestup Praha – 1 přestup 0
2. Prostorové a funkční uspořádání území		Hodnocení
3. struktura osídlení		Hodnocení
<i>Obce obsluhované, obsluhující, svébytné</i>	Obec Úboč je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.	ukazatel není hodnocen
<i>Obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))</i>	Obec leží v dosahu místního pracovištního systému (Domažlic) a je zahrnuta do místního pracovištního systému Domažlic, tzn. obyvatelé spadají z hlediska dojížděky za prací do Domažlic. Dopravní spojení s Domažlicemi je časově náročné a komplikované.	-
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:		
<i>Charakteristika zástavby</i>		Jedná se převážně o venkovskou zástavbu ulicového typu, tj. zemědělské usedlosti, chalupy a domy se soustřeďují převážně kolem hlavní silnice. V obci se nachází jeden bytový dům o 2 NP a zemědělské stavby. Dominanta obce je kostel sv. Mikuláše.
<i>Hustota zástavby</i>		Hustota zástavby je optimální, u objektů je dostatek prostoru pro zahradu a soukromou zeleň.
<i>Veřejné prostory včetně jejich dostupnosti</i>		Veřejné prostory jsou dostačující. Ulice jsou dostatečně široké pro stávající provoz.
<i>Funkční uspořádání sídla:</i>	Obytné zóny	Obytná funkce převládá nad ostatními funkcemi.
	Veřejná vybavenost	V obci se nachází obecní úřad, pošta, knihovna, hospůdka se společenským sálem, kostel, hasičská zbrojnice, dětské hřiště a víceúčelové hřiště. Veřejná vybavenost se nachází v centru obce, vzhledem k velikosti obce je všem dobře dostupná.
	Výrobní a průmyslové zóny	Ve východní části obce se nachází zemědělský areál, který je dopravně přístupný mimo zástavbu.
	Rekreační zóny	V obci se nenachází rekreační zóna. V obci se nachází dětské a víceúčelové hřiště. Obec je napojena na cyklotrasu a turistickou trasu. V obci se nachází dostatek veřejné zeleně, která může sloužit k odpočinku.
STRUKTURA OSÍDLENÍ:		
<i>Hustota osídlení</i>		20,67 obyv./km ² – vysoká hustota – městská oblast

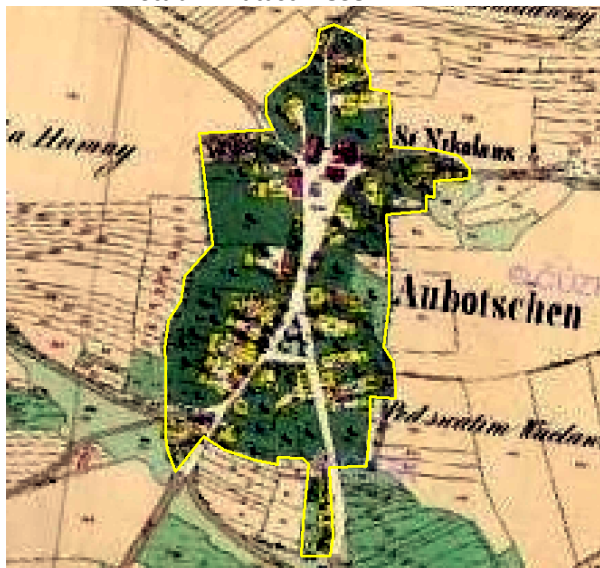
<i>Sociálně-ekonomická struktura</i>	V obci je minimum pracovních příležitostí. Do obce přijíždí 2 lidí za zaměstnáním. Převládá sekundární sektor (průmysl, stavebnictví). Nejvíce obyvatel dojíždí za zaměstnáním do pracovištního centra Koloveč, po něm následuje Domažlice.
<i>Kvalita prostředí obce</i>	Jedná se o klidnou obec v členité krajině mimo hlavní dopravní tahy se slabší veřejnou vybaveností. Obec je vhodná pro ty, kterým nevadí dojíždění.
<i>Demografická struktura</i>	Počet obyvatel a saldo migrace stoupá. Vývoj přirozeného přírůstku je vyrovnaný. Index stáří je v posledních letech výrazně pod průměrem ORP Domažlice. Nejvíce obyvatel je zastoupeno ve věkové skupině 40 - 44 a následuje 65 – 69 let. Průměrný věk obyvatel je 38,805. Obec vykazuje velmi příznivý demografický vývoj – s rostoucím počtem obyvatel, stabilním přirozeným přírůstkem a mladou populací.



<i>Historické a kulturní souvislosti</i>	První písemná zmínka o obci Úboč pochází z roku 1251, kdy zde sídlil Jiří z Úboče. O několik desetiletí později, v roce 1316, se v pramenech objevuje Vít z Úboče, který sídlil na místní tvrzi. Ve 14. století byla obec rozdělena na dvě části – Horní a Dolní Úboč. Každá z nich měla vlastní plebani a kostel: v Horní Úboči stával opevněný kostel sv. Václava, zatímco v Dolní Úboči kostel sv. Mikuláše. Po období reformace došlo k přesunu farní správy do Dolní Úboče, čímž Horní Úboč postupně ztrácel svůj náboženský význam. V roce 1791 byl z důvodu josefínských reforem zbořen kostel sv. Václava, přičemž jeho zdivo bylo využito k výstavbě hospodářského špýcharu. Kostel sv. Mikuláše v Dolní Úboči se naopak dočkal úprav – v roce 1851 byla zvýšena jeho věž. V roce 1534 byla Úboč připojena k panství Nový Herštejn, které tehdy zakoupilo město Domažlice. Po stavovském povstání v roce 1547 však byly majetky města zkonfiskovány a panství se dostalo do rukou nových majitelů.
--	---

Roku 1626 bylo panství Herštejn připojeno k bystřickému panství. V 19. století byla Úboč součástí panství Chudenic, které vlastnil rod Czerninů z Chudenic. Po zrušení patrimoniální správy se roku 1850 Úboč stala samostatnou obcí. Mezi lety 1979 a 1990 byla administrativně začleněna pod Koloveč, ale v roce 1990 opět získala status samostatné obce.

Stabilní katastr 1838



Ortofoto 2022



Hodnocení

Jedná se o obec s nízkou hustotou zástavby s dostatkem zeleně, ve zdravém prostředí bez nadměrné dopravy. Obec má slabší veřejnou vybavenost ale úměrnou okolním obcím. Obec vykazuje velmi příznivý demografický vývoj – s rostoucím počtem obyvatel, stabilním přirozeným přírůstkem a mladou populací. Obec má předpoklady k dalšímu rozvoji jako rezidenční obec pro občany, které jsou ochotni dojíždět za prací a službami. Do budoucna je třeba zaměřit se na udržení mladých obyvatel v obci.

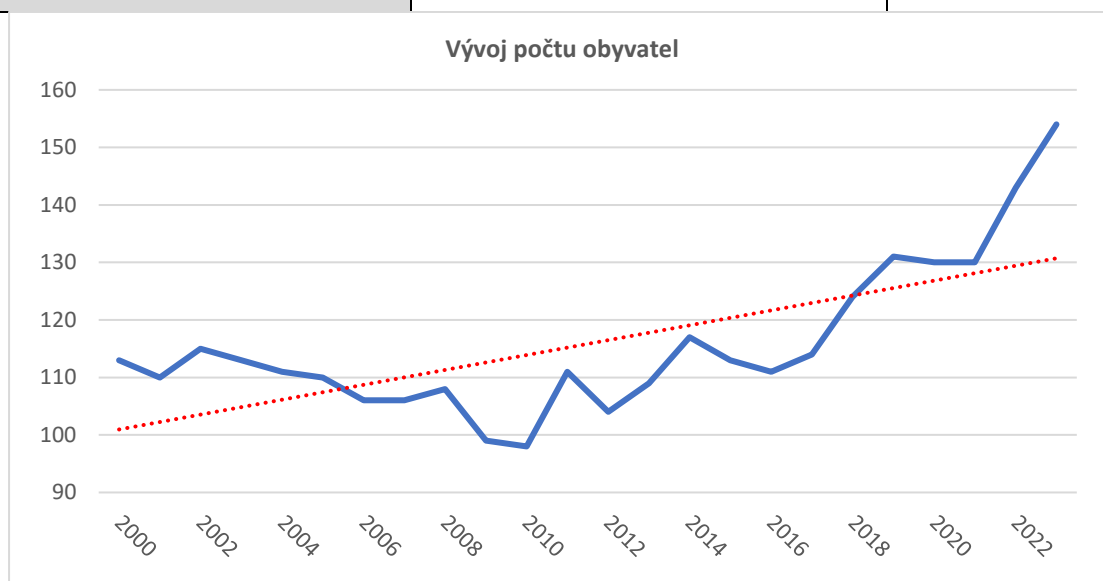
4. Sociodemografické podmínky a bydlení

Hodnocení

Vývoj počtu obyvatel

stoupající

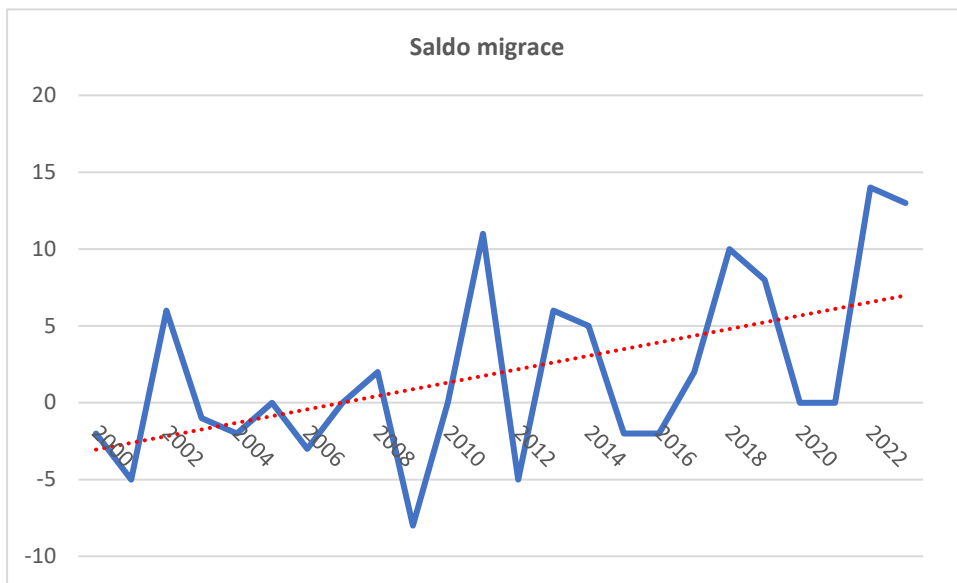
+



Saldo migrace

stoupající

+



Vývoj přirozeného přírůstku

vyrovnaný

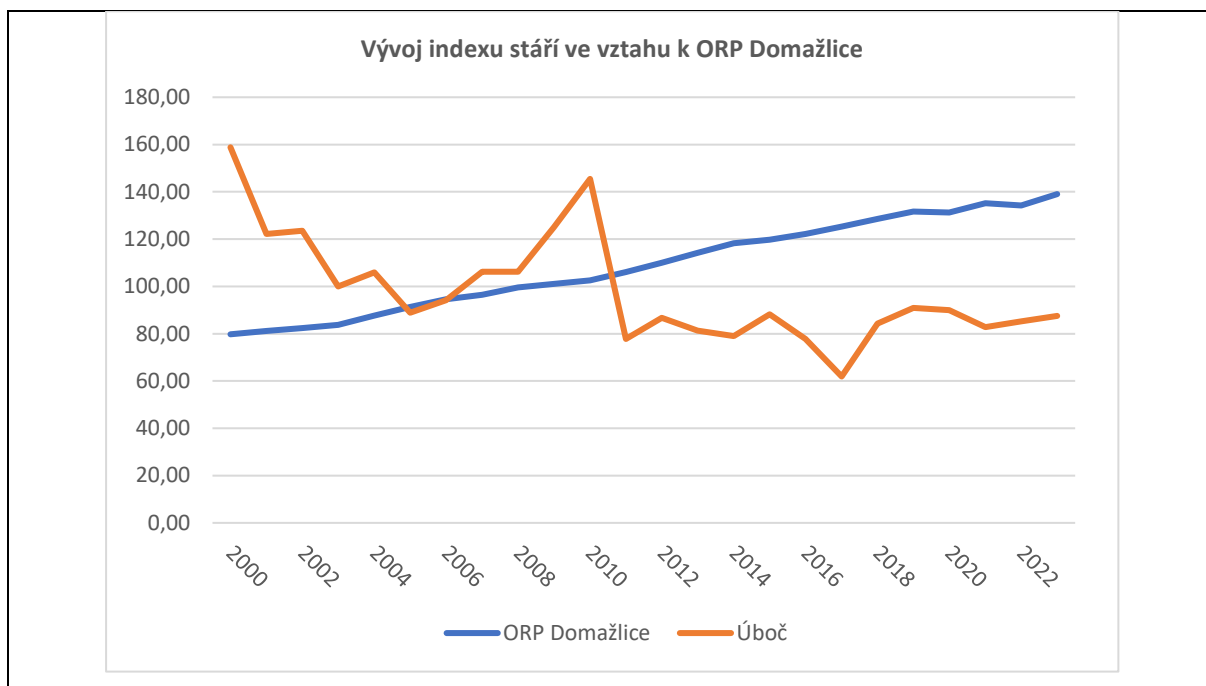
0



Vývoj indexu stáří ve vztahu k ORP Domažlice

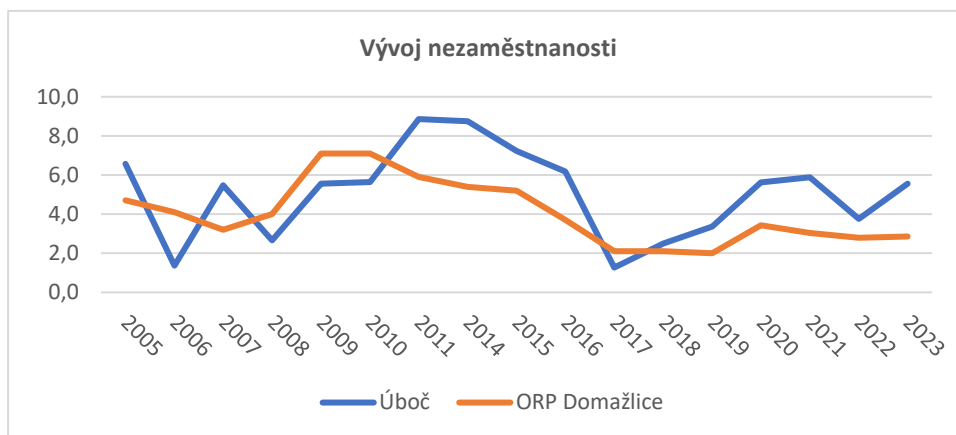
Hodnoty se pohybují pod hodnotami za ORP Domažlice.

+



<i>Připravované plochy k bydlení v ÚP</i>	Obec má dostatek ploch k bydlení umožňující výstavbu RD.	+
<i>Vývoj počtu dokončených bytů</i>	stoupající	+
5. Příroda a krajina		Hodnocení
<i>Koeficient ekologické stability</i>	činí 1,67 (vcelku vyvážená krajina)	0
<i>Přítomnost chráněných území</i>	na území obce je navržen přírodní park Branžovský hvozd, v obci je vyhlášen památný strom Jehlíkova lípa	+
<i>Prvky rozptýlené a doprovodné zeleně v krajině (RDZ)</i>	Zejména v jižní polovině území je RDZ dostatek. V severní části je vhodné doplnit u polních cest a komunikací liniovou zeleň.	+
6. Vodní režim		Hodnocení
<i>Zranitelná oblast vodního režimu</i>	obec leží ve zranitelné oblasti	-
<i>Ochranné pásmo vodních zdrojů</i>	navazuje na zastavěné území, mohlo by být limitující pro další rozvoj obce	-
<i>Záplavové území</i>	Stanoveno v roce 2016 na toku Merklínka. V záplavovém území i v aktivní zóně záplavového území jsou zahrnutы stavební objekty.	-
<i>Odvodněné území niv</i>	většina niv na území obce není odvodněna	+
7. Horninové prostředí		Hodnocení
<i>Zdroje nerostných surovin</i>	v území nejsou žádné zdroje	0
<i>Ohrožení těžbou</i>	obec není ohrožena těžbou	0
<i>Výskyt poddolovaných území</i>	v území nejsou poddolované lokality	0
8. Kvalita životního prostředí		Hodnocení
<i>Hodnoty radonového rizika</i>	obec leží mimo oblast vysokého radonového rizika	0
<i>Zdroje znečištění</i>	v obci není významný zdroj znečištění	+

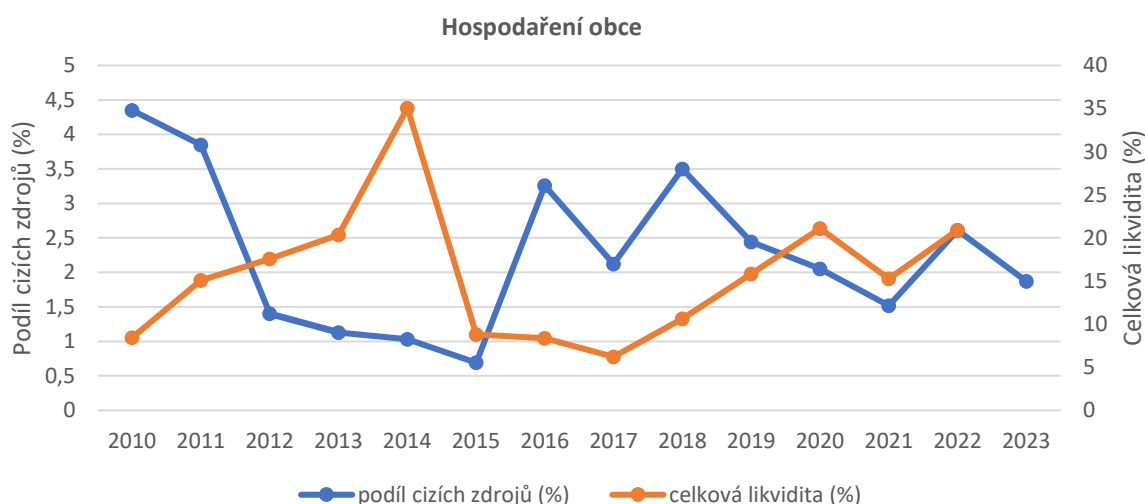
<i>Stoupající doprava</i>	intenzita dopravy se mírně zvýšila (silnice ovšem neprochází zastavěným územím)	0
9. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa		
Hodnocení		
<i>Třída ochrany dle BPEJ</i>	poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný	+
<i>Odvodněné pozemky</i>	poměr odvodněných půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je víceméně vyrovnaný	0
<i>Ohrožení větrnou erozí</i>	zemědělská půda není ohrožena větrnou erozí	0
<i>Ohrožení vodní erozí</i>	na území se hojně vyskytují půdy extrémně ohrožené vodní erozí	-
<i>Lesy hospodářské, ochranné a zvláštního určení</i>	lesy zaujímají pouze 34,1 % území obce	+
<i>Ohrožení kůrovcem</i>	<i>lesy jsou silně postiženy kůrovcem, zasaženy jsou plochy velkého rozsahu</i>	0
10. Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství		
Hodnocení		
<i>Občanská vybavenost</i>	Obec nemá školské zařízení. V obci se nachází kulturní dům, pošta, knihovna, víceúčelové a fotbalové hřiště. V obci působí dobrovolní hasiči a myslivci.	+
<i>Vhodné prostory pro konání veřejných akcí</i>	obec má vhodné prostory pro konání veřejných akcí	+
11. Dopravní infrastruktura včetně její dostupnosti		
Hodnocení		
<i>Dopravní dostupnost</i>	Obcí prochází silnice III. třídy. Napojení na silnici vyšší třídy je v Němčicích. Železnice v obci není. Tento způsob obsluhy území je z pohledu sociálního prostředí mezní.	-/0
12. Technická infrastruktura včetně její dostupnosti		
Hodnocení		
<i>Technická infrastruktura</i>	Vodovod a veřejné osvětlení vyhovující, u kanalizace se výhledově plánuje výměna včetně výstavby nové ČOV. Obec je plynofikována.	+
13. Ekonomické a hospodářské podmínky		
Hodnocení		
<i>Vývoj nezaměstnanosti</i>	hodnoty jsou převážně nad průměrem ORP Domažlice	-



Hospodaření obce

celková likvidita je 20,9 %, podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům je 1,87 %

+



Dostupnost ploch pro podnikání

Vzhledem k charakteru a velikosti obce není potřeba další plochy pro podnikání vymezovat.

0

Daňová výtěžnost

činí 21,8 (průměr za ORP Domažlice činí 20,6)

+

14. Rekreační a cestovní ruch

Hodnocení

Turistické cíle

obec nemá významný turistický cíl

0

Veřejné koupaliště

v obci není koupaliště

-

Cyklotrasa, cyklostezka, naučná stezka

obcí prochází cyklotrasa i turistická stezka

+

Ubytovací zařízení

v obci není možnost ubytování

-

15. Bezpečnost a ochrana obyvatel

Hodnocení

Povodňové riziko

V obci se nenachází ohrožené objekty, jako ohrožující objekt je evidován Úbočský rybník. Na území se nachází záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóna záplavového území. Záplavové území zasahuje do zastavěného území obce.

-

Zdroje znečištění	v obci není významný zdroj znečištění	+
Stoupající doprava	intenzita dopravy se mírně zvýšila (silnice ovšem neprochází zastavěným územím)	0

ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ		
ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ POZITIV A NEGATIV		
POZITIVA (+)	NEGATIVA (-)	
HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ		
1. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY		
+ dobrá dostupnost města Plzně a Prahy silniční dopravou		
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ		
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ		
	- obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
	- nedostatečná dopravní dostupnost	
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá technická vybavenost		
13. EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY		
+ hospodaření obce + daňová výtěžnost	- vývoj nezaměstnanosti	
SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ		
2. PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ		
3. STRUKTURA OSÍDLENÍ		
	- obce ležící ve funkčně urbanizovaných územích (obce (FUA))	
4. SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ		
+ stoupající počet obyvatel + stoupající saldo migrace + stoupající vývoj v počtu dokončených bytů + index stáří + dostatek pozemků k výstavbě RD		
10. OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá občanská vybavenost + vhodné prostory pro konání veřejných akcí		
11. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
12. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI		
+ dobrá technická vybavenost		
14. REKREACE A CESTOVNÍ RUCH		
+ obcí prochází turistické trasy a cyklotrasy	+ obec nemá koupaliště + obec nemá ubytovací zařízení	
15. BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL		
+ v obci není významný zdroj znečištění	+ záplavové území	
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ		
5. PŘÍRODA A KRAJINA		

+ přítomnost chráněných území		
+ dostatek RDZ		
6. VODNÍ REŽIM		
+ nivy nejsou odvodněny	- zranitelná oblast - limitující OP vodního zdroje - záplavové území	
7. HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ		
8. KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ		
+ v obci není významný zdroj znečištění		
9. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		
+ poměr půd s vyšší a nižší třídou ochrany ZPF je vyrovnaný	- výskyt vodní eroze - výskyt kůrovce	
+ lesy zaujímají 34 % plochy území		
VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK A JEDNOTLIVÝCH OBLASTÍ MEZI SEBOU		
HOSPODÁŘSKÝ	SOCIÁLNÍ	ŽIVOTNÍ
1+	6+	1+
<p>Obec Úboč má silnou stránku soudržnosti obyvatel v území a životní prostředí a vyrovnanou oblast hospodářského prostředí.</p>		

HLAVNÍ POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

Požadavky vyplývající ze ZÚR Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 4

- SON8 – specifická oblast Kolovečsko – **zpracovat do ÚP**
- regionální ÚSES – RB 1041(pouze okrajově) - **zpracovat do ÚP**
- Krajina KR0 – Švihovská vrchovina - **zpracovat do ÚP**
- požadavky vyplývající z SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR – **zpracovat**

Požadavky/úkoly/problémy k řešení v ÚPD

Zpracovatel územního plánu provede vyhodnocení definovaných hodnot a poté stanoví jejich ochranu.

U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce. S ohledem na problematiku umístování mobilních domů jako staveb hlavních i jako staveb doplňkových ke stávajícímu bydlení (výměnky), zpracovatel stanoví podmínky (výška objektů, charakter, objem – proporcionalita mobilních domů vůči okolní zástavbě), za kterých lze mobilní domy v území umístovat a případně v jakých funkčních plochách budou přípustné či naopak vyloučeny.

V rámci ochrany veřejných prostranství bude prověřena možnost stanovení vhodného charakteru oplocení směrem do veřejného prostoru (např. formou stanovení průhlednosti či vyloučením staveb plného/prefabrikovaného oplocení ve vymezených lokalitách či ve všech plochách, výška atp.).

Přírodní hodnoty zpracovatel vymeze zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležitě odůvodnění a navrhne kompenzační opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Úboč je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností.

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Při zpracování územního plánu musí být prověřeno:

1. zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

- v posledních letech vznikly v severozápadní části obce, v blízkosti původního tvrziště, stavby k bydlení, které jsou v příkrém rozporu s prvky dochované české venkovské architektury. Svým objemem a výrazem nezapadají do harmonického měřítka krajiny a rázu obce. Zpracovatel prověří ochranu urbanistických hodnot a venkovského rázu v platné územně plánovací dokumentaci.

2. zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území,

- nebyly zjištěny vzájemné střety záměrů v území

3. zmírnění nebo omezení střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

- nebyla zjištěna potřeba řešit střety záměrů s limity a hodnotami v území

4. odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

- obec leží v oblasti intenzivní zemědělské výroby, kdy se negativní vlivy projevují vodní a větrnou erozí, velkými plochami orných ploch s minimálním podílem remízů a mezí. Na území obce jsou vytipovány rizikové údolnice a orné plochy s prokázaným i potenciálním rizikem vodní eroze. Na území obce se nachází velké bloky orné půdy, které je potřeba rozčlenit do menších bloků respektující charakter konkrétní lokality. V rámci ÚP budou tyto lokality prověřeny a případně budou navržena další protierozní opatření v souladu s pozemkovou úpravou

- potřeba další ochrany hlavních odvodňovacích zařízení a odvodňovacích kanálů a na základě vyhodnocení zpracovatele územního plánu bude ve veřejném zájmu navrženo jejich zrušení – revitalizace. Na území obce se nachází odvodněné údolní nivy, odvodněné plochy hydrických řad ÚSES i nivy přeměněné na orné plochy. V bezprostředním okolí vodotečí je potřeba vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které sníží splachování ornice při zvýšených srážkových úhrnech do recipientů.

Řada odvodňovacích kanálů a zařízení zbytečně odvádí vodu z krajiny, čímž dochází k prohlubování nedostatku vody v krajině. Zpracovatel ve veřejném zájmu vyhodnotí potřebu těchto zařízení a navrhne jejich zrušení či revitalizaci. Požadavek navazuje na Koncepti na ochranu před následky sucha pro území České republiky

PROBLÉMY, KTERÉ NELZE ŘEŠIT V ÚPD