Akce "Územní plán Česká Kubice" byla spolufinancována z Programu stabilizace a obnovy venkova Plzeňského kraje 2016.

Název dokumentace: - územní plán Česká Kubice

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš
UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň, Bělohorská 3
Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš
Ekologie, ÚSES: Ing. Pavel Valtr
Energetika: Ing. Petr Leitl, konzultace Ing. Pavel Korecký
Zábor ZPF: Milan Doležal
Digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

Záznam o účinnosti

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Česká Kubice
b) datum nabytí účinnosti územního plánu	.....
c) údaje o pořizovateli územního plánu - jméno a příjmení oprávněné úřední osoby - funkce oprávněné úřední osoby - podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele - otisk úředního razítka.	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a ÚP Ing. Ivana Sladká vedoucí odboru výstavby a územního plánování .....

Obsah územního plánu

A. Územní plán

1. Textová část výroku stránka

a) vymezení zastavěného území 3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 3
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 5
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně 8
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 23
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona 24
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona 24
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 24
k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 24
l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 24

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání 24
n) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) 24
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 24
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 24

2. Grafická část územního plánu
a) výkres základního členění území
b) hlavní výkres - b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
b) hlavní výkres - b2) dopravní infrastruktura
b) hlavní výkres - b3) technická infrastruktura
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

B. Odůvodnění územního plánu
1. Textová část
a) postup při pořízení územního plánu 26
b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona 27
b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, 27
b2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, 28
b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, 28
b4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, 28
c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 31
d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona 32
e) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 32
f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 32
f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem 32
f2) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb v platném znění 37
f2.1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 37
f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu 37
- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona
- s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona
- s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona
f2.3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 38
f2.4) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 38
g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 42
h) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.) 42
i) Vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ) 48

2. Grafická část odůvodnění
a) výkres širších vztahů
b) koordinační výkres
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu
d) srovnávací výkres

C. Poučení 50
D. Účinnost 50

A. ÚZEMNÍ PLÁN

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

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ KUBICE

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo převzato z územně analytických podkladů a bylo upraveno dle skutečného využití území a vydaných územních rozhodnutích a stavebních povolení k datu 1.12.2018. Vyznačeno je ve všech grafických přílohách územního plánu.

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

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

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

Česká Kubice

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

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

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

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

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

CHKO Český Les

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

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

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

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

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

c1) urbanistická koncepce a kompozice

Česká Kubice

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

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

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

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

Rozvoj je situován do plochy v zastavěném území vymezené stávající zástavbou a komunikacemi

a na plochy navazující na zastavěné území (proluky v zástavbě při severní hranici zastavěného území. Na západním okraji je vymezena větší plocha pro možný rozvoj zařízení cestovního ruchu.

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

c2) plochy s rozdílným způsobem využití

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

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

c3) zastavitelné plochy

Česká Kubice

1 – plochy bydlení

2 – plochy bydlení

3 – plochy bydlení

4 – plochy bydlení

5 – plochy bydlení

6 – plochy bydlení

7 – plochy bydlení

8 – plochy bydlení

9 – plochy bydlení

10 – plochy veřejných prostranství (obslužná komunikace lokalit **7** a **8**)

11 – plochy smíšené obytné

12 – plochy smíšené obytné

18 – plochy smíšené obytné

19 – plochy bydlení

20 – plochy smíšené obytné

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

21 – plochy smíšené obytné

22 – plochy smíšené obytné

23 – plochy smíšené obytné

24 – plochy smíšené obytné

25 – plochy smíšené obytné

27 – plochy smíšené obytné

28 – plochy smíšené obytné

29 – plochy smíšené obytné

30 – plochy smíšené obytné

31 – plochy smíšené obytné

32 – plochy smíšené obytné

34 – plochy smíšené komerční

35 – plochy smíšené komerční

36 – plochy smíšené komerční

37 – plochy smíšené komerční

38 – plochy smíšené komerční

39 – plochy dopravní infrastruktury

40 – plochy dopravní infrastruktury

51 – plochy vodní a vodohospodářské

52 – plochy vodní a vodohospodářské

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

57 – plochy smíšené obytné

58 – plochy smíšené obytné

59 – plochy smíšené komerční

60 – plochy smíšené komerční

86 – plochy smíšené komerční

87 – plochy veřejných prostranství (obslužná místní komunikace)

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

61 – plochy bydlení

62 – plochy bydlení

63 – plochy bydlení

64 – plochy bydlení

66 – plochy smíšené obytné

68 – plochy smíšené obytné
69 – plochy smíšené obytné
70 – plochy smíšené obytné
71 – plochy smíšené obytné
73 – plochy smíšené obytné
74 – plochy smíšené obytné
75 – plochy smíšené obytné
76 – plochy občanského vybavení (zařízení cestovního ruchu)
77 – plochy vodní a vodohospodářské
78 – plochy rekreace
81 – plochy smíšené obytné
82 – plochy smíšené obytné
83 – plochy veřejných prostranství (obslužná místní komunikace)
89 – plochy smíšené obytné

c4) plochy přestavby

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

26 – plochy smíšené obytné
42 – plochy rekreace (hromadné)
44 – plochy technické infrastruktury
46 – plochy rekreace (hromadné)
47 – plochy rekreace (hromadné)

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

72 – plochy smíšené obytné

c5) sídelní zeleň

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

56 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

d.1) dopravní infrastruktura

Silniční doprava

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

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

Železniční doprava

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

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

Pěší a cyklistická doprava

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

Koridory dopravní infrastruktury

13 – plochy dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)
16 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)
17 – koridor dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice I/26 – obchvat Babylon)
33 – plochy dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)
50 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)
79 – koridor dopravní infrastruktury (koridor železnice ŽD9 – tunelová trasa)
85 – koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající trati)

Regulativ koridoru dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití - koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umísťovanou dopravní stavbou a včetně případných

ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- stavby dopravní infrastruktury
- související stavby a opatření
- související terénní úpravy
- související zásahy do zařízení a staveb technické infrastruktury

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

4. Podmínky prostorového uspořádání

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

Doplňující regulace koridorů dopravní infrastruktury

Lokalita 13

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

Lokalita 16

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

Lokalita 17

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

Lokalita 33

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

Lokalita 50

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

Lokalita 79

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

Lokalita 85

Funkční využití	Koridor dopravní infrastruktury (koridor úprav stávající tratě)

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

d2) technická infrastruktura

Zásobování vodou

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

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

Nakládání s odpadními vodami

Obec má vyřešen systém nakládání s odpadními vodami. Navrženo je vybudování nové ČOV v části Horní Folmava, do které budou odvedeny splašky z České Kubice a Folmavy. Stávající ČOV v České Kubici pak bude zachována jako záloha.

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

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

Zásobování elektřinou

- Přes řešené území procházejí vedení VN 22kV které budou zástavbou ve většině respektována.
- Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích instalovaného výkonu budou realizovány nové transformační stanice TS-A a TS-B v části Česká Kubice pro plochy bydlení, TS-C v části Folmava pro plochy komerční a TS-D v části Spálenec pro plochy smíšené obytné. Přívodní vedení je navrženo v případě TS-A,B a C kabelovým a pro TS-D venkovním vedením vn.
- Pro realizaci výstavby v obci není nutné navrhovat přeložky rozvodného zařízení vn vyjma navržené přeložky venkovního vedení přes lokality 4 a 5. Toto stávající venkovní vedení bude nahrazeno kabelovým přívodem pro TS-3 se zasmyčkováním nové kioskové stanice TS-A.
- Omezení výstavby stávajícími vedeními vn 22kV je v plochách návrhu 4,5,12,15,25,34,35,36,42,45,46 a 69. Výstavba je podmíněna respektováním vedení dle zákona 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem.
- Rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely
- Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.
- V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení.

Vytápění

Je řešeno individuálně pro jednotlivé objekty a areály. Preferováno bude zásobování nových objektů s využitím tepelných čerpadel. Vytápění s využitím pevných paliv je přípustné při využití zařízení odpovídajících požadavkům na ochranu životního prostředí, Vhodné je spalování dřeva, dřevního odpadu a biomasy.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

Nakládání s odpady

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

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

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

e2) koncepce uspořádání krajiny

Krajina

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

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

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

Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES jsou vymezeny v souladu s Generelem ÚSES. Vymezení prvků není v rozporu se zastavěným a zastavitelným územím obce. Drobné úpravy byly provedený ve vymezení lokálního biokoridoru na Teplé Bystřici v průchodu zastavěným územím obce. Zde byl vymezen koridor pro průchod biokoridoru, ve kterém je navržena úprava toku Teplé Bystřice a navazující úpravy údolní nivy, které zajistí funkčnost biokoridoru. Navržená opatření:

53 – plochy smíšené nezastavěného území (revitalizace vodoteče)

Prostupnost krajiny

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

Protierozní opatření, ochrana před přívalovými srážkami

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

80 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

84 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)

Plochy lesní

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

90 – plochy lesní

Rekreace

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

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

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

f1) podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

<u>Plochy bydlení</u>

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- bytové domy
- rodinné domy
- veřejná prostranství

-související plochy dopravní a technické infrastruktury

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

- související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 100 m^2
- další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:

- všechny aktivity výrobního charakteru
- občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 25%
- maximální výška zástavby - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě
  - v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace zastavitelných ploch

Plochy hromadné rekreace (plochy 42, 46, 47)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální, rodinnou rekreaci a hromadnou rekreace v zařízeních cestovního ruchu (penziony a zařízení hotelového typu) v kvalitním přírodním prostředí

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení hromadné rekreace
- zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
- veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

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

- garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
- zařízení veřejného stravování, pokud jejich provoz nenarušuje kvalitu prostředí

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- veškeré výrobní aktivity
- chov domácích zvířat pro komerční účely
- chov užitkových zvířat

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 10%
- u novostaveb: přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy individuální rekreace (plocha 78)

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- stavby a zařízení individuální rekreace
- zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
- veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

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

- garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- veškeré výrobní aktivity
- chov domácích zvířat pro komerční účely
- chov užitkových zvířat

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 10%
- přízemní objekty s možností využití podkroví

Plochy občanského vybavení

1. Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

- staveb pro výchovu a vzdělávání
- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
- kultury
- pro ochranu obyvatelstva
- pro veřejné stravování a ubytování
- služeb
- vědy a výzkumu
- lázeňství
- veřejné administrativy
- hřbitovy
- hřiště a stadiony
- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly
- šatny, tribuny a další stavby podmiňující hlavní funkci plochy

- bazény
- kluziště
- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

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

Plochy veřejných prostranství

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

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- ochrannou zeleň

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

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

Plochy smíšené obytné

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

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 40%
- maximální výška zástavby - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě
  - v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace zastavitelných ploch

Plochy smíšené komerční

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

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- pozemky pro stravování a ubytování
- zábavní zařízení
- pozemky služeb včetně výrobních
- pozemky veřejné i komerční administrativy
- veřejná prostranství
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
- bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat
- pozemky výrobní potenciálně narušující obytné a životní prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání
Ve stávajícím zastavěném území:

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

V navržených zastavitelných plochách upřesněny v doplňující regulaci konkrétních lokalit.

Plochy dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
2. Přípustné využití-plochy se člení na:
- plochy silniční dopravy (silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
- plochy drážní dopravy (drážní těleso včetně doprovodné zeleně, pozemky a zařízení pro drážní dopravu, stanice, provozní budovy, depa, opravy, vozovny, překladiště a správní budovy)
- logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
-stavby a zařízení pro výrobní zařízení lesního hospodářství, pro zpracování dřeva, pro skladování dřeva a s tím související prodej
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- související stavby technické infrastruktury
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy technické infrastruktury

1. Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít
2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)
- spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- plochy pro nakládání s odpadem
- související zařízení dopravní infrastruktury
- hospodářské a stavební dvory obce
- zařízení technických služeb obce
3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2)

Plochy výroby a skladování

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

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
- pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie)
- pozemky pro sklady a skladové areály
- zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
-zařízení pro vědu a výzkum
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
- pozemky pro bydlení
5. Podmínky prostorového uspořádání
- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

1. Hlavní využití-území je určeno výhradně pro umísťování zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie
2. Přípustné využití-v území je přípustné umísťovat:
- fotovoltaické panely
- rozvody silových kabelů, regulační a měřící techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měnírny proudu
- zabezpečovací zařízení
- související plochy dopravní infrastruktury
- chov zvířat pro údržbu pozemku
3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umísťovat
- ostatní zařízení výroby

- jiné druhy výroby energie (např. z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

Plochy vodní a vodohospodářské

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

Plochy zemědělské

1. Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce
2. Přípustné využití-plochy zahrnují:
- zemědělský půdní fond
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků
- opatření na ochranu před erozí
3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů, stavby pro zemědělství přípustné pouze bez obytné funkce
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy lesní

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

Plochy přírodní

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

Plochy smíšené nezastavěného území

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:
- nezastavěné krajinné plochy
- rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s krajinotvornou funkcí)
- mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
- ochrannou zeleň
- související stavby dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, stavby pro zemědělství přípustné pouze bez obytné funkce
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy specifické

1. Hlavní využití-jsou určeny pro zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky a stavby

pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

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

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

-organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)

- suché poldry

- ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

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

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

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

f2) Vymezení pojmů

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

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

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m^3 objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

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

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

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

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

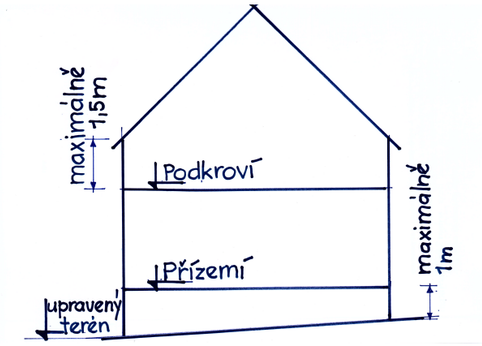
Maximální podíl zastavění – podíl všech zastavěných ploch zastavěných objekty pozemních staveb na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

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

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

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

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



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

f3) Podmínky využití území

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

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

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

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

Česká Kubice

Lokalita 1

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

Lokalita 2

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

Lokalita 3

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- zachovat stávající parcelaci lokality	

Lokalita 4

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

Lokalita 5

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

Lokalita 6

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo ČOV	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie - posoudit možnost využití z hlediska ochrany před negativními vlivy ČOV	

Lokalita 7

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

		podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- požadováno zpracování územní studie (koordinovat řešení územních studií lokalit **7** a **8**)	

Lokalita 8

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

Lokalita 9

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

Lokalita 10

Funkční využití	Plochy veřejných prostranství (obslužná komunikace lokalit **7** a **8**)	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	100 %
	Minimální podíl zeleně	0 %
	Maximální výška objektů	neudáno
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- poloha může být upřesněna při zpracování územních studií lokalit **7** a **8**	

Lokalita 11

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

Lokalita 12

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

Lokalita 18

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

Lokalita 19

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV	
Specifické podmínky	- maximálně jeden stavební pozemek	

Lokalita 20

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	neudáno

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

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

Lokalita 21

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

Lokalita 22

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

Lokalita 23

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

Lokalita 24

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

Lokalita 25

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

Lokalita 26

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice I/26	
Specifické podmínky	- ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka - maximálně 3 stavební pozemky	

Lokalita 27

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

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

Lokalita 28

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

Lokalita 29

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

Lokalita 30

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

	břehové čáry

Lokalita 31

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

Lokalita 32

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

Lokalita 34

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

Lokalita 35

Funkční využití	Plochy smíšené komerční

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

Lokalita 36

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

Lokalita 37

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

Lokalita 38

Funkční využití	Plochy smíšené komerční	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	20 %
	Maximální výška objektů	- 12 metrů nad nejvýše položeným sousedním terénem - možné převýšení v maximální zastavěné ploše 75 m^2, nutno posoudit z hlediska krajinného rázu
Limity využití	- státní hranice	
Specifické podmínky	- vyloučena možnost bydlení a ubytování	

Lokalita 39

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

Lokalita 40

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

Lokalita 42

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

Lokalita 44

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

Lokalita 46

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

Lokalita 47

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

Lokalita 55

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

Lokalita 56

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

Lokalita 57

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

Lokalita 58

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

Lokalita 59

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

Lokalita 60

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

Lokalita 86

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

Lokalita 87

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

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

Lokalita 61

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

Lokalita 62

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- jeden obytný objekt	

Lokalita 63

Funkční využití	Plochy bydlení	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	25 %
	Minimální podíl zeleně	50 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	- ochranné pásmo silnice II/190	
Specifické podmínky	-	

Lokalita 64

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

Limity využití	-	
Specifické podmínky	- maximálně dva obytné objekty	

Lokalita 66

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

Lokalita 67

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

Lokalita 68

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	30 %
	Minimální podíl zeleně	60 %
	Maximální výška objektů	- přízemí s možností využití podkroví
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- rozšíření stávajícího zastavěného území - ochranná opatření před negativními vlivy dopravy na náklady stavebníka	

Lokalita 69

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

Lokalita 70

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

Lokalita 71

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

Lokalita 72

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

Lokalita 73

Funkční využití	Plochy smíšené obytné

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

Lokalita 74

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

Lokalita 75

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

Lokalita 76

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

Lokalita 78

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

Lokalita 81

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

Lokalita 82

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

Lokalita 83

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

Lokalita 89

Funkční využití	Plochy smíšené obytné

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

f4) doplňující regulace ploch nezastavěného území

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

Lokalita 51

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

Lokalita 52

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

Lokalita 53

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

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

Lokalita 77

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

Lokalita 80

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

Lokalita 84

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

Lokalita 90

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

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

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

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

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

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

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT2 – transformační stanice TSA včetně přípojky VN

WT3 – transformační stanice TSB včetně přípojky VN

WT4 – transformační stanice TSC včetně přípojky VN

WT5 – transformační stanice TSD včetně přípojky VN

Opatření na ochranu krajiny (WK)

WK1 – vodní nádrž (lokalita 51)

WK2 – vodní nádrž (lokalita 52)

WK3 – revitalizace vodoteče, biokoridor (lokalita 53)

WK4 – protierozní opatření-organizační opatření (lokalita 84)

WK5 – protierozní opatření-organizační opatření (lokalita 80)

WK6 – vodní nádrž (lokalita 77)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Jsou vymezeny:

Plochy veřejných prostranství (WP)

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

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

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

Nebyla stanovena.

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

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

15 – plochy občanského vybavení

88 – plochy smíšené komerční

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

Jsou vymezeny:

Lokalita **28** – plochy smíšené obytné

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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

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

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

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

Územní plán obsahuje:

- 25 stránek textu formátu A3
- 5 grafických příloh formátu 3000/1067 mm

2. Grafická část územního plánu

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

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

1. Textová část

a) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Česká Kubice se na svém zasedání dne 14.12.2015 usnesením č. 39/2015 rozhodlo pořídit nový územní plán a dne 31.12.2015 obdržel MěÚ Domažlice odbor výstavby a územního plánování (úřad územního plánování) od obce Česká Kubice žádost o pořízení ÚP. Společně s usnesením a žádostí o pořízení byly úřadu územního plánování doručeny i jednotlivé požadavky vlastníků nemovitostí do územního plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání ÚP Česká Kubice a 19.12.2016 zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o zahájení jeho projednávání. V rámci projednávání zadání ÚP byly v zákonné lhůtě doručeny požadavky dotčených orgánů na obsah zadání ÚP. K zadání byly uplatněny tři připomínky (Eva Balcarová, manželé Krupičkovi, Jiří Vogeltanz), které byly do zadání zapracovány jako další podněty k řešení návrhu ÚP. Jednotlivé požadavky byly přiměřeně zapracovány do návrhu zadání ÚP, které pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Česká Kubice ke schválení.

Zastupitelstvo obce Česká Kubice na svém zasedání dne 6.2.2017 usnesením č. 21/2017 schválilo zadání ÚP Česká Kubice. Schválené zadání územního plánu Česká Kubice bylo bezodkladně předáno vybranému zpracovateli včetně požadavků a připomínek občanů (žadatelů) jako podklad pro vypracování návrhu ÚP.

Zpracovaný návrh ÚP Česká Kubice pořizovatel po obsahové stránce zrevidoval a zpracovateli zaslal dne 20.6.2017 s pokyny k úpravě návrhu ÚP před společným projednáním.

Společné jednání o návrhu ÚP Česká Kubice s dotčenými orgány se konalo 20.12.2017. Návrh ÚP byl doručen veřejnou vyhláškou. Dotčené orgány uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dní ode dne jednání. Ve stejné lhůtě sousední obce neuplatnily své připomínky. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byly u pořizovatele uplatněny písemné připomínky PS1, PS2 a PS3. PO lhůtě byly uplatněny připomínky PS4 a PS5. Uplatněné připomínky byly vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem a zapracovány do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Zpráva o jeho projednání návrhu ÚP včetně uplatněných stanovisek, připomínek a výsledků konzultací byla předložena Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, který posoudil návrh ÚP Česká Kubice ve smyslu ust. §50 odst. 2 a7 stavebního zákona a konstatoval, že návrh ÚP lze veřejně projednat v řízení podle ust. §52 stavebního zákona až po odstranění nesouladu s nadřazenou ÚPD. Nesoulad byl shledán ve vedení železničního koridoru ŽD 6, kde v konkrétním úseku na území České Kubice je navržena modernizace tratě, zdvojkolejnění, elektrifikace a směrové úpravy. Druhý nesoulad byl v nerespektování platného vedení regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR PK. Posouzení bylo vydáno dne 15.5.2018 pod č.j. ZN/6/RR/17.

Nesoulady s nadřazenou územně plánovací dokumentací (Aktualizace č.1 ZÚR Plzeňského kraje) byly odstraněny zapracováním obou těchto požadavků do návrhu pro veřejné projednání. Veškerý obsah obdržených stanovisek dotčených orgánů byl předán zpracovateli k zapracování do návrhu ÚP Česká Kubice pro veřejného projednání.

Dne 20.8. 2018 zpracovatel ÚP předal pořizovateli upravený návrh ÚP k veřejnému projednání.

Pořizovatel oznámil zahájení řízení o ÚP a stanovil termín veřejného projednání řešeného ÚP, které proběhlo dne *24.9.2018* v zasedací místnosti OÚ v České Kubici. Námitky proti návrhu ÚP mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení , oprávnění investoři a zástupci veřejnosti. Zároveň bylo upozorněno, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle předchozí věty námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

V rámci veřejného projednání ÚP Česká Kubice byly v zákonem stanovené lhůtě uplatněny námitky N1, N2, N3, N4, N5, připomínka P1 a stanoviska dotčených orgánů. Na základě výsledků veřejného projednání návrhu vyhodnocení námitek a připomínek byl návrh ÚP upraven. Pořizovatel posoudil úpravu návrhu jako podstatnou a v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona nařídil opakované veřejné projednání.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP, který zaslal dne 11.7. 2019 dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek. K předloženému návrhu rozhodnutí byly uplatněny souhlasná stanoviska dotčených orgánů (Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje, KHS Plzeňského kraje, Ministerstvo průmyslu a obchodu). Ministerstvo dopravy ve stanovisku ze dne 9.8.2019 nesouhlasilo s návrhem rozhodnutí o námitkách a s návrhem vyhodnocení připomínek, neboť nebyly zapracovány připomínky z předchozího stanoviska (k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP) ohledně napojení smíšené komerční plochy č. 86 a související plochy dopravní infrastruktury č.87 na silnici I/26.

Tyto připomínky dotčeného orgánu byly pořizovatelem samostatně dohodnuty.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání, přezkoumal soulad návrhu ÚP s §53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a dle ust. §54 odst.1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

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

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

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, schválené Vládou ČR dne 15. 4. 2015, a Aktualizací č. 2 a 3, schválených Vládou ČR dne 2. 9. 2019, je závazná ve smyslu § 31 odst. 4 stavebního zákona od 1. 10. 2019, a 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.

Republikové priority územního plánování vztahující se k řešenému území:

- 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 sídlení 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 konkurence 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.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Podrobněji jsou požadavky PÚR upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, které vydalo zastupitelstvo kraje dne 2.9.2008, usnesením č. 834/08 a které nabyly účinnosti 17.10.2009 a v jejich Aktualizaci č.1, vydané usnesením č. 437/14 dne 10.3.2014, Aktualizace č. 2, vydané usnesením č.815/18 dne 10.9.2018, Aktualizaci č.4, vydané usnesením č. 920/18 dne 17.12.2018 Zastupitelstva Plzeňského kraje.

V ÚP Česká Kubice jsou respektovány limity a požadavky na řešení vyplývající z platné dokumentace 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 – *je řešeno zónací území:*
- *plochy související se silnicí I/26, která tvoří hlavní dopravní osu území s celostátním významem. V tomto území jsou soustředěny komerční aktivity s vazbou na státní hranice a dopravu*
- *plochy ostatních sídel, které tvoří obytné zázemí obce včetně občanského vybavení pro obyvatele a podporu cestovního ruchu s důrazem na klidné prostředí, kvalitu přírodního prostředí. V tomto území je přípustné zemědělské hospodaření a drobné podnikání převážně živnostenského charakteru, které nenarušuje závažným způsobem kvalitu obytného prostředí*
- *volná krajina bude zachována bez narušení přírodních hodnot jako atraktivní zázemí pro turistiku a cestovní ruch*
- Do ÚP zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu – *jsou zahrnuty koridory pro řešení dopravy (úpravy silnice I/26 a železniční trati č. 180, zařízení dopravy na hraničním přechodu)*
- 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) – *územní plán vytváří podmínky pro rozvoj turistiky a rekreace v klidovém prostředí v částech Česká Kubice , Starý a Nový Spálenec a atraktivit komerčního cestovního ruchu při silnici I/26 /Horní a Dolní Folmava)*

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 zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu.

Pro splnění těchto požadavků územní plán vytváří svou urbanistickou koncepcí podmínky a

regulací využití území a ploch zajišťuje minimalizaci dopadů na kvalitu životního a obytného prostředí.

Konkrétní požadavky na řešení převzaté ze Zásad územního rozvoje:

- úprava železniční tratě č. 180 (koridor pro umístění tunelu)
- přeložka I/26 Babylon

Limity využití území:

- CHKO Český Les
- území NATURA 2000
- krajinné veduty (Čerchov a zalesněná kóta 600 m.n.v. Východně od Horní Folmavy)
- vodní zdroje a jejich ochranná pásma
- objekt a plocha vojenského zájmu (Čerchov)

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

ÚP Česká Kubice respektuje úkoly územního plánování uvedené v §19 stavebního zákona, jejichž jednotlivé dílčí řešení je podle své povahy součástí jednotlivých odpovídajících kapitol územního plánu, resp. jeho Odůvodnění. Současně jsou naplněny všechny cíle územního plánování uvedené v §18 stavebního zákona, neboť jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Tuto skutečnost dokládá zejména návrh rozvoje území při ochraně a rozvoji jeho hodnot, která vychází ze systémového pojetí navržené a koordinované urbanistické koncepce s cílem zajistit kontinuitu rozvoje sídelní struktury při maximálním respektování požadavku na ochranu nezastavěného území. Územní plán Česká Kubice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánu:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území
- zajišťuje předpoklady pro obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů
- zajišťuje podmínky pro ochranu veřejných zájmů
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území

Úkoly územního plánu:

- posuzuje stav území obce
- stanovuje koncepci jejího rozvoje
- prověřuje změny v území z hlediska ochrany veřejných zájmů
- stanovuje regulativy využití ploch
- stanovuje podmínky změn v území s ohledem na zachování charakteru obce
- vytváří podmínky pro omezení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vytváří podmínky pro kvalitní bydlení
- umožňuje hospodárné vynakládání prostředků z veřejných zdrojů
- vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany
- posuzuje vliv navržené koncepce na životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj území

b3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem , jeho prováděcími předpisy (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR.

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

ÚP Česká Kubice byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání zadání i návrhu ÚP byly obeslány dotčené orgány (DO), veřejnost i sousední obce, které mohli nebo uplatnili svá stanoviska a požadavky. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů na úpravu ÚP byly předány zpracovateli projektové dokumentace, který je do ÚP Česká Kubice zapracoval - viz postup pořízení a vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. K řešení rozporu během projednávání ÚP nedošlo.

<u>Řešení stanovisek uplatněných při společném jednání</u>

Po společném jednání byla dokumentace upravena dle stanovisek dotčených orgánů:

- MÚ Domažlice OŽP – ponechána trasa regionálního biokoridoru v České Kubici, vypuštěny lokality 13 a 14
- Správa železniční dopravní cesty – doplněn koridor pro úpravy stávající železniční tratě včetně vymezení jako veřejně prospěšná stavba
- Ministerstvo obrany – na st..p.č. 236 v k.ú. Dolní Folmava se nachází objekt důležitý pro obranu státu
- Obec Česká Kubice – byly doplněny a upřesněny rozvojové plochy dle požadavků obce zahrnující i požadavky fyzických osob a právních subjektů

Na jednání s Odborem životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje byl dohodnut rozsah záboru ZPF (pro toto jednání byl dopracován v Odůvodnění územního plánu Srovnávací výkres

Krajský úřad- ORR, ze dne 15.5. 2018, zn.:PK-RR/2204/18:

V návrhu ÚP respektovat:

- Na území obce Česká Kubice ZÚR PK potvrzují úkol z Politiky územního rozvoje ČR – tedy vedení železničního koridoru ŽD 6 (Plzeň – Regensburg), kde v konkrétním úseku na území České Kubice je navržena modernizace tratě,zdvojkolejnění, elektrifikace a směrové úpravy.

- Z předloženého návrhu je zřejmé, že zde není respektováno platné vedení regionálního územního systému ekologické stability, vymezeného v ZÚR PK. Toto je potvrzeno i stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Návrh bude zapotřebí v tomto smyslu upravit a uvést do souladu s nadřazenou dokumentací.
- Vzhledem k obdrženým negativním stanoviskům dotčených orgánů k návrhu ÚP Česká Kubice bude nutné před zahájením řízení o vydání tyto záležitosti s příslušnými orgány projednat, **ÚP v rozporu s těmito stanovisky není možné v souladu s § 54 odst. 2 stavebního zákona vydat**.
- zabývat se obdrženou připomínkou organizace SŽDC, s.o., ačkoliv tato organizace nemá statut dotčeného orgánu.

Z metodického hlediska upozorňujeme:

-v návrhu územního plánu je nutné dodržovat ustanovení § 7 odst. 2 vyhl .č. 501/2006 Sb., vymezovat dostatečně kapacitní veřejná prostranství **(pro každé 2ha nejméně vymezit konkrétní veřejné prostranství o ploše 1.000m2)**

- obsah a strukturu návrhu bude nutné upravit dle aktuálního znění prováděcí vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění

- ve výrokové části kapitoly L) není stanovena přiměřená lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence ÚPČ.

V souladu se stanoviskem byl návrh ÚP upraven.

<u>Stanoviska dotčených orgánů uplatněná při veřejném projednání</u>

1. Městský úřad Domažlice, odbor životního prostředí ze dne 1.10.2018

<u>Z hlediska státní správy lesů:</u>

- Pásmo 50m od okraje lesa je vyznačeno pouze v koordinačním výkresu.

- Lokality u nichž by měla být prováděna zástavba v pásmu50m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa upravit tak, aby do tohoto pásma nezasahovaly.

Lokality:

1 – Stávající lokalita odsouhlasená již v ÚPO Česká Kubice a změnou č.7 a to jako plochy smíšené – venkovské a část jako plochy bydlení. Tyto funkce budou i nadále respektovány. Lokalita č.1 nebude řešena jako návrhová.

Plochy bydlení - pozemkové parcely č. 1127/2, 1127/3 v k.ú. Česká Kubice

Plochy smíšené obytné – pozemkové parcely č. 1130/4-7 v k.ú. Česká Kubice

14 – z návrhu ÚP byla lokalita vypuštěna. Již není řešena.

23 – plocha smíšená obytná **neleží** v pásmu 50m od okraje lesa.

28 - Lokalita již odsouhlasená v ÚPO Česká Kubice a změnou č.7 a to jako plocha bydlení (7.21).

K lokalitě č.28 bude **doplněna specifická podmínka:** využití plochy smíšené obytné podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50m od okraje lesa.

U lokality 28 prověřit rozsah plochy podmíněné dohodou o parcelaci. Na pozemku parc. č. 53/2 v k.ú. Horní Folmava je již vydáno stavební povolení pro stavbu: Novostavba rodinného domu na pozemku st.p. 53/2 v k.ú. Horní Folmava, spis zn. OVÚP-6069/2015, rozhodnutí ze dne 7.9.2015, stavebník : MUDr. Marie Mrázová, Petrovická 302, Domažlice.

38 - plocha smíšená komerční **neleží** v pásmu 50m od okraje lesa. Stávající lokalita odsouhlasená již v ÚPO Česká Kubice a změnou č.7 a to jako plocha smíšená komerční.

58 - plocha smíšená obytná **neleží** v pásmu 50m od okraje lesa. V ÚPO Česká Kubice dlouhodobě vymezená jako plocha územní rezervy. V návrhu ÚP již vymezena jako zastavitelná plocha.

65 - NEVYMEZOVAT PRO FUNKCI SMÍŠENOU OBYTNOU. Pozemkové parcely č. 537 a 368/9 v k.ú. Starý Spálenec.

Dislokovaná lokalita odsouhlasená v původním ÚPO Česká Kubice, a to jako plocha smíšená-venkovská. Dlouhodobě nevyužitá plocha. Plocha mimo ucelenou sídelní strukturu, v souladu s urbanistickou koncepcí nebude vymezována nová sídelní lokalita. Plocha smíšená obytná zasahuje téměř celou svou plochou do ochranného pásma 50m od okraje lesa.

68 - Na horní polovině pozemku bylo již vydané stavební povolení na stavbu: NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU na pozemku parc. č. 145/2 v k.ú. Strarý Spálenec, spis.zn. OVÚP-4932/2017, právní moc: 8.7.2017. Tuto část pozemku je možné již zahrnout do stávajících ploch – již zastavěna.

Spodní část pozemku „obráceného tvaru L“ ponechat v navržených plochách smíšených obytných. Plochy již byly řešeny ve změně č. 7 ÚPO Česká Kubice.

2. Ministerstvo obrany, sekce s nakládáním majetkem ze dne 24.9.2018

Na stp.č. 236 v k.ú. Dolní Folmava se nachází objekt důležitý pro obranu státu (jev 107). Požadujeme zapracovat do grafické i textové části návrhu jako **plochu specifickou – obrana a bezpečnost státu**.

3. Správa železniční a dopravní cesty s.o., ze dne 31.8.2018

Z pozice oprávněného investora uplatňujeme námitku, aby veřejně prospěšná stavba **WD3** (koridor) pro úpravy stávající železniční trati včetně souvisejících staveb a opatření **byla rozšířena i na stávající**

železniční trať v k.ú. Česká Kubice. Zapracovat do textové i grafické části návrhu ÚP.

V centrální komisi Ministerstva dopravy byla s podmínkami schválena Studie proveditelnosti Modernizace trati Plzeň- Domažlice- státní hranice ve variantě 4e. Řešení modernizace železniční trati v prostoru České Kubice se uvažuje v koridoru stávající železniční trati.

4. Povodí Vltavy s.p., závod Berounka ze dne 18.9.2018

A. Zastavitelné plochy sousedící s vodními toky musí být respektováno oprávnění Povodí Vltavy státní podnik při správě vodních toků. Ustanovením §47, §49 a §59 vodního zákona a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností

PODMÍNKA: Oprávnění pro správce vodního toku pro provádění činností související se správou vodních toků - možnost užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce do 6m od břehové čáry.

Toto oprávnění bude uvedeno v kapitole f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch jako **specifická podmínka u lokalit č. 21,23, 29, 30, 31, 32, 59 a 70.**

B. Lokalita č. 44 – technická infrastruktura – vodojem na pozemkové parcele č. 737/4 v k.ú. Dolní Folmava. Bude doplněna podmínka: plocha se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje.

Způsob využití lokality č.44 bude upraven z plochy smíšené komerční na plochu technické infrastruktury. Jedná se o stávající zařízení pro zásobování vodou (vodojem).

5. Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště Správy CHKO Český les, ze dne: 25.09.2018

Uplatňuje připomínky:

A. Rekreace

V textu je uvedeno: … Hromadná rekreace je realizována v zařízeních cestovního ruchu (penziony v sídlech, zařízení hotelového typu) a v objektech lesů Domažlice v katastru Dolní Folmavy (Čerchov). Pro ni budou využity stávající objekty (lokality 42 – 47)…

Agentura požaduje u ploch **42, 46, 47 změnit specifikaci na Plochy hromadné rekreace.** Odůvodnění: V návrhu územního plánu pro společné jednání jsou tyto plochy zařazeny jako plochy smíšené komerční, které odpovídají zastavěnému území obcí, nikoliv území chráněné krajinné oblasti.

B. *Ke kapitole* f4) doplňující regulace zastavitelných ploch, podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch

Agentura požaduje **vyřadit lokality 43, 45, 49** (obnova usedlosti) a jejich funkční plochy z návrhu ÚP.

Agentura požaduje změnit **specifikaci lokality 44 na Plochy technické infrastruktury**.

Odůvodnění: Realizací tohoto záměru by došlo k umístění stavby do nezastavěného území. Dle ust. § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Zastavování volné krajiny také odporuje dlouhodobému cíli uchování volné krajiny bez definovanému v Plánu péče o CHKO Český les i požadavku z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Český les (Klouda, 2014) k realizaci nové výstavby v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel.

*V blízkosti navrhované **plochy 43** se nachází bývalý vojenský areál (lokalita 42), kam lze případné záměry situovat.*

*V blízkosti navrhované **plochy 44** se nachází bývalý vojenský areál (lokalita 42), kam lze případné záměry situovat. Vhodné by bylo změnit **specifikaci lokality 44 na Plochy technické infrastruktury**. V ploše se nachází stávající stavba technická infrastrukturu (vodojem), nikoliv plocha určená k dalšímu zastavění.*

*V blízkosti navrhované **lokality 45** se nachází bývalý vojenský areál (lokalita 46), kam lze případné záměry situovat.*

C. *Ke kapitole:* f1.2) ochrana hodnot území

Agentura doporučuje **vypuštění názvů** konkrétních druhů rostlin (plavuník zploštělý, modrásek bahenní, pleška stopkatá), a to z důvodu, že se nejedná o podrobnost příslušející územnímu plánu.

D1. e) koncepce uspořádání krajiny:

Územní systémy ekologické stability

Územní systém ekologické stability byl převzat Územně analytických podkladů, které zahrnují generely ÚSES pořízené OŽP MÚ Domažlice a Správou CHKO Český les…

Agentura požaduje **doplnit tabulkovou část** prvků ÚSES, která bude zahrnovat číslo prvku, název, úroveň prvku (lokální, regionální, nadregionální), funkčnost prvku, katastrální území a management plochy.

Odůvodnění: Systém ÚSES je platnou součástí územního plánu. V textové části návrhu pro společné jednání tato kapitola chybí. Tabulka by měla přesně vymezit prvky ÚSES a přehledně popsat jejich charakteristiku včetně managementu, který je v daných prvcích ÚSES realizován.

D2. e) koncepce uspořádání krajiny:

Agentura požaduje do územního plánu **navrácení regionálního biokoridoru vedoucího podél toku Chladné Bystřice** a na něj navazující ho lokálního biocentra (LBK 435), které ústí do LBC 437, a dále LBC374 a LBK, které chrání prameniště a potok tekoucí do Chladné Bystřice viz. Příloha Doplnění ÚSES.

Odůvodnění: Biokoridory a biocentra byly odstraněny z ÚP z důvodu revitalizace toku (realizace suchého poldru, záměr 48), který byl z návrhu ÚP Česká Kubice po veřejném projednání vypuštěn a tudíž bylo opomenuto navrácení těchto prvků ÚSES zpět do územního plánu.

E. *Ke kapitole:* f1.3) urbanistická koncepce

…Na území CHKO Český les pak je zcela vyloučen vznik nových sídelních lokalit, přípustné je pouze využití stávajících objektů (využití pro cestovní ruch, turistiku a potřeby lesního hospodaření)…

Agentura požaduje **vyřazení ploch 43, 45, 49** z návrhu územního plánu.

Odůvodnění: **Plochy 43, 45, 49** byly vyřazeny na základě oprávněného požadavku dotčeného orgánu hájící zájmy ochrany CHKO Český les. ~~jsou navrženy jako nové sídelní lokality viz výše.~~

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k opakované veřejnému projednání a k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek:

*6.S*tanovisko Ministerstva dopravy ze dne 7.6.2019 zn: 357/2019-910-UPR/2 a ze dne 9.8.2019:

Z hlediska drážní dopravy **souhlasíme**. Naše zájmy jsou respektovány.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, na námi sledovaných dálnicích a silnicích I.třídy k dodatečně doplněné lokalitě č. 86 - plochy smíšené komerční a 87 a plochy dopravní infrastruktury (obslužná místní komunikace) **souhlasí za podmínek:**

1. V místě připojení lokality č.87 a na silnici I/26 budou funkční plochy podél stávající silnice I/26 umožňovat přestavbu stávající stykové křižovatky na takové řešení, které bude v souladu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

Vyhodnocení: Návrh ÚP Česká Kubice byl doplněn o zastavitelné plochy smíšené komerční č. 86 a plochu dopravní infrastruktury č.87 a plochu územní rezervy smíšenou komerční č.88.

*Plochy smíšené komerční je přípustné využít pro umístění souvisejících zařízení dopravní a technické infrastruktury. Plochy dopravní infrastruktury umožňují umístit v této ploše veškeré stavby silniční infrastruktury na silnicích I., II. a III.třídy a zařízení pro obsluhu dopravy. Obě řešené zastavitelné funkční plochy č. 86 a 87 připouští i umožňují umístění takového směrového uspořádání hlavní komunikace nebo přestavbu stávající stykové „T“ křižovatky tak, aby byly naplněny požadavky vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb, v platném znění. ro obsluhu plochy smíšené komerční č.86. Dopravní řešení pro připojení zastavitelných ploch č.86 a 87 bude pověřeno **zpracováním územní studie (ÚS)**.*

Pořizovatel souhlasí s podmínkou dotčeného orgánu a ty zapracuje do návrhu řešení ÚP.. Pro zastavitelné plochy č.86 a 87 budou doplněny specifické podmínky: požadavek na zpracování územní studie zaměřenou na dopravní řešení – připojení na silnici I/26.

2. Využití ploch 86 a 87 doporučujeme následně prověřit územní studií zaměřenou na dopravní řešení připojení ploch.

Vyhodnocení: *Dopravní řešení pro připojení zastavitelných ploch č.86 a 87 bude pověřeno **zpracováním územní studie (ÚS)**. Ta bude zaměřena na prověření podmínek v území a ověření možností pro napojení zastavitelných ploch č.86 a 87 s využitím využití stávající stykové „T“ křižovatky. ÚS posoudí a navrhne úpravu stávající stykové „T“ křižovatky, budoucí typ křižovatky (průsečná, okružní, apod.), propojení – zokruhování se stávající místní komunikací (vpravo za benzinovou stanicí ONV), napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Dojde tak k naplnění jednoho z úkolů územního plánování, kterým je stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter území a na využitelnost navazujícího území.*

Pořizovatel souhlasí s podmínkou dotčeného orgánu a ty zapracuje do návrhu řešení ÚP. Pro zastavitelné plochy č.86 a 87 budou doplněny specifické podmínky: požadavek na zpracování územní studie zaměřenou na dopravní řešení – připojení na významně dopravně zatíženou silnici I/26.

*Grafická příloha zůstane zachována bez úprav. Požadavek zpracování územní studie bude doplněn do výrokové části ÚP Česká Kubice k funkčním plochám č. 86 a 87 a současně do kapitoly **l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.***

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

Ochrana přírody:

Záměry zadání ÚP Česká Kubice neobsahují žádné konkrétní návrhy, které by narušily nebo poškodily předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality EVL Čerchovský les (CZ0320180). Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality.

(Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Český les, ze dne 20.12. 2016)

Zadání územního plánu obce Česká Kubice nemůže mít významný vliv na evropsky významné

lokality ani ptačí oblasti. Uvedená koncepce řeší území mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti, přičemž je ani jinak neovlivňuje.

Posuzování vlivu na životní prostředí:

Návrh územního plánu Česká Kubice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů za podmínky, že příslušný orgán ochrany přírody vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

(Stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, ze dne: 13.1. 2017)

d) stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona (stanovisko k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj)

Nebylo vydáno.

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

Stanovisko nebylo vydáno.

f) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem

f1.1) rozvojové předpoklady

Demografie

Vývoj počtu obyvatelstva

Rok	1970	1980	1991	2001	2011	2016
Počet obyvatel	648	611	569	619	847	921

Věková skladba

Skupina	2001		2011	
	absolutně	%	absolutně	%
0 – 14 let	118	19,06	146	17,24
15-64	438	70,76	593	70,01
65+	63	10,18	108	12,75
celkem	619	100,00	847	100,00

Z uvedených dat je patrný trend k nárůstu velikosti obce především migrací (vliv rozsáhlé výstavby bytů v poslední dekádě). Věková skladba obyvatel vykazuje převažující podíl ekonomicky aktivních obyvatel s menším podílem nejnižší věkové skupiny. Na této skutečnosti se podílí příliv převážně mladších ročníků ekonomicky aktivního obyvatelstva podpořený nárůstem pracovních příležitostí a atraktivitou území. V obci jsou tak vytvořeny základní podmínky pro stabilizaci, případně nárůst počtu obyvatel přirozenou měnou a přetrvávající kladné saldo migrace. Lze tudíž reálně předpokládat další tlak na rozvoj obytné funkce.

Návrh velikosti obce

Návrhový počet obyvatel činí 1500 trvale bydlících. V návrhu je zohledněn trend zesílené migrace v poslední dekádě a atraktivita pro bydlení vzhledem ke kvalitě obytného a životního prostředí a společenského života v obci.

Domovní a bytový fond

Byty

Sčítání	byty celkem	trvale obydlené absolutně	trvale obydlené v %	neobydlené absolutně	neobydlen v %	v rodinných domech	v bytových domech + ostatní
2001	268	207	77,24	61	22,76	157*	50*
2011	375	305	81,33	70	18,67	251	117+7

* pouze obydlené byty

Z údajů je patrný výrazný nárůst počtu nových bytů v nových rodinných domech. Tento trend má tendenci pokračovat i do budoucna. Převažuje zájem o výstavbu rodinných domů

Ekonomická aktivita

V obci je registrováno 248 podnikatelských subjektů, z nichž 142 je aktivních. Převažují aktivity související s obchodem a cestovním ruchem. To odpovídá poloze obce na hraničním přechodu. Pouze část ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací do sousedních obcí (převážně do Domažlic).

f1.2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Území obce je charakterizováno vysokou kvalitou životního a přírodního prostředí s výjimkou zastavěného území jednotlivých částí obce . Podstatná část území obce leží v CHKO Český les, Územní plán respektuje chráněná území přírody, která zahrnují:

- CHKO Český les
- národní přírodní rezervace NPR Čerchovské hvozdy
- přírodní rezervace PR Smrčí
- evropsky významná lokalita EVL Čerchovský les

Území , které se nachází v CHKO Český les spadá do oblasti krajinného rázu A-Čerchovský les v němž se nachází místa krajinného rázu:

- A1 Fuchsova Huť
- A2 Zelená chýše
- A3 Skalka

Jako plochy přírodní jsou dále vymezeny plochy biotopů zvláště chráněných rostlin živočichů:

- druhově bohaté louky v lokalitě bývalé obce Bystřice na p.p.č. 580/1; 500/1; 544; 508; 527/1; 437 a 438/1 v k.ú. horní Folmava
- plocha v objektu Malinová hora na p.p.č. 737/6 v k.ú. Dolní Folmava
- druhově bohaté louka na p.p.č. 814 v k.ú. Dolní Folmava

Území obce, které neleží v CHKO Český les se nachází v přírodním parku Český les – Domažlice.

Využití území

druh pozemku	výměra (ha)	podíl (%)
orná půda	398,50	8,67
zahrady	23,30	0,51
ovocné sady	0,66	0,01
trvalé travní porosty	537,86	11,70
zemědělská půda celkem	960,32	20,89
lesní plochy	3 394,16	73,83
vodní plochy	14,06	0,30
zastavěné plochy	22,31	0,48
ostatní plochy	206,69	4,50
celkem Česká Kubice	4 597,54	100,00

Z údajů je patrný vysoký podíl lesních pozemků (74 %) trvalých travních porostů (12 %), který významně přispívá ke stabilizaci krajiny.

Koeficient ekologické stability území je 6,3. Přírodní a přírodě blízká krajina s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur a nízkou intenzitou využívání krajiny člověkem. Využití krajiny se výrazně lokálně odlišuje v převažujících plochách nenarušené krajiny a v konfrontaci s intenzívně využitou a urbanizovanou krajinou při silnici I/26 (na katastru Horní a Dolní Folmavy).

Nerostné suroviny

Na území obce nejsou registrována ložiska nerostných surovin.

Poddolování

Na území obce nejsou registrována poddolovaná území.

Zemědělský půdní fond

Zemědělský půdní fond má na území obce menší podíl. Jeho podstatnou část tvoří plochy trvalých travních porostů. Zemědělské půdy jsou v menší míře ohroženy erozí na svažitých plochách orných půd severně od Nového Spálence.

Lesní pozemky

Tvoří převážnou část území obce, jedná se vesměs o lesy hospodářské s převažujícím podílem smrků. Z dalších dřevin je významněji zastoupen buk.

Ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi, pouze při přívalových srážkách může dojít k lokálnímu rozlití místních vodotečí

Chráněná území přírody

Na území obce se nacházejí:

- CHKO Český les
- národní přírodní rezervace NPR Čerchovské hvozdy
- přírodní rezervace PR Smrčí
- evropsky významná lokalita EVL Čerchovský les (CZ0320180)
- přírodní park Český les – Domažlice

<u>Územní systémy ekologické stability</u>

Územní systém ekologické stability byl převzat Územně plánovacích podkladů, které zahrnují generely ÚSES pořízené OŽP MÚ Domažlice a Správou CHKO Český les. Vymezený systém není v kolizi se zastavěným a zastavitelným územím obce, menší úpravy byly provedeny na průběhu lokálního biokoridoru v souvislosti s projektem revitalizace Teplé Bystřice a souběžně vedené trasy komunikace pro pěší a cyklisty ve Folmavě podle již vyhotoveného projektu. Další úpravy vymezení prvků ÚSES nebyly nutné.

<u>Kulturní hodnoty</u>

Na území obce zůstává zachována v jejím historickém jádře původní urbanistická struktura zastavění s objekty v převážné míře již dotčenými pozdějšími stavebními zásahy. Dominantou obce je objekt bývalé školy, dnes obecní úřad. Územním plánem nejsou dotčeny památkově chráněné objekty na území obce.

Nemovité kulturní památky

Kostel sv. Antonína Paduánského
Česká Kubice, Horní Folmava
katalogové číslo: 1000120446
památková ochrana: KP
číslo ÚSKP: 10353/4-4887

Pozdně barokní novostavba z konce 18. století. Dílčí úpravy provedeny ve 20. století. Sestává z obdélné lodi, užšího pravoúhlého presbytáře a věže v západním průčelí. Fasády mají jednoduché plastické členění. Loď plochostropá, presbytář klenutý plackou.

f1.3) urbanistická koncepce

Zásadou pro urbanistickou koncepci bylo rozdělení území na klidné území s funkcí bydlení, rekreace, drobného podnikání živnostenského charakteru (řemeslná výroba, zemědělství, drobné živnosti a zařízení cestovního ruchu menšího rozsahu), v částech Česká Kubice a Spálenec. Komerčně bude využíváno území podél silnice I/26 ve Folmavě. Toto území je dotčeno komerčním využitím již v současnosti.

Ve volné krajině nejsou vymezovány nové sídelní lokality, přípustné je využití stávajících stavebních pozemků se zaniklou zástavbou na Folmavě a menší rozšíření ploch stávajících samot ve Spálenečku. Na území CHKO Český les pak je zcela vyloučen vznik nových sídelních lokalit, přípustné je pouze využití stávajících objektů ((využití pro cestovní ruch, turistiku a potřeby lesního hospodaření).

Rozvojové plochy pro bydlení a smíšené obytné zahrnují převážně plochy vymezené již v předchozí územně plánovací dokumentaci. Nově navržené rozvojové plochy tak nahrazují plochy již využité a vytvářejí podmínky pro další rozvoj obce bez nutnosti častých změn územního plánu. V rozvojových plochách je tak zachována variabilita jejich postupného využití podmíněná jak zájmem investorů, tak i reflektující majetkové vztahy v území.

Rozvoj ekonomické základny je zaměřen na specifické podmínky území na státní hranici.

f1.4) regulace využití ploch

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití) v platném znění.

Byly vymezeny nové regulativy pro:

Plochy smíšené komerční

Důvodem je potřeba vymezení ploch pro specifické využití reagující na polohu obce při státní hranici, když možné využití přesahuje možnosti v plochách smíšených obytných co do rozsahu i charakteru, avšak jsou vyloučeny aktivity, které připouští plochy výroby a skladování.

Plochy výroby-fotovoltaická výroba elektřiny

Důvodem je požadavek na omezení využití již existující plochy fotovoltaiky pouze na stávající využití bez možnosti jiného využití pro výrobu nebo energetiku neodpovídající charakteru krajiny a krajinnému rázu.

Plochy protierozních opatření

Důvodem je potřeba vymezit území ohrožené erozí a navrhnout ochranná opatření omezující erozi a chránící okolní, především zastavěné území před jejím negativními vlivy. Tyto plochy jsou vymezeny jako překryvné plochy v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, přičemž zůstává zachována podle možností jejich stávající funkce.

Dále územní plán vymezuje pojmy používané v regulaci využití území a stanovuje další, specifické limity a podmínky využití ploch.

f1.5) veřejné vybavení

Stávající vybavenost je v souladu s aktuálními potřebami a možnostmi obce. Zahrnuje základní občanskou vybavenost odpovídající velikosti obce. Veřejná prostranství v obci zahrnují plochy veřejné zeleně, plochy dopravní infrastruktury místního významu a veřejně přístupné plochy u zařízení občanského vybavení:

Ostatní zařízení jsou na soukromé bázi a vznik nových je možný v souladu s regulativy ploch. Vzhledem k blízkosti Domažlic, uspokojuje tuto město významný podíl požadavků na občanskou vybavenost, zvláště vyšší. Komerční občanské vybavení v obci je výrazně naddimenzováno pro uspokojení potřeb cestovního ruchu a návštěvníků z Německa.

f1.6) dopravní infrastruktura

Současný stav dopravní situace

Území obce je výrazně dotčeno dopravou po silnici I/26 a a na ní navazujícími dopravními plochami u hraničního přechodu Folmava.. Tato komunikace generuje mimořádnou atraktivitu území pro komerční účely. Územním plánem jsou tyto aktivity omezeny na bezprostřední sousedství silnice I/26 na Folmavě.

Silnice I/26 – tvoří základ komunikační sítě, tato komunikaci která převádí většinu tranzitní dopravy, a to jak osobní, tak nákladní. Na území obce zasahuje v minimálním rozsahu přeložka teto komunikace (obchvat Babylon).

Silnice II/190 – odbočuje ze silnice I/26 v lese severně od České Kubice, prochází severním okrajem České Kubice a přes Spáleneček a Spálenec pokračuje směrem na Všeruby.

Silnice III. třídy – Českou Kubicí prochází silnice III/1901 spojující přes zastavěné území silnice II/190 a I/26. Část Dolní Folmava je na silnici I/26 napojena krátkou silnicí III/0268.

Místní komunikace

Místní komunikace doplňují silniční síť. V historickém centru obce vytváří místní komunikace nepravidelnou síť komunikací a ploch, určenou především historickým vývojem zástavby a složitými terénními podmínkami. V novějších částech zástavby byl vytvořen systém místních komunikací.

Místní komunikace tvoří základní dopravní kostru zastavěného území obce a propojují jednotlivé části a sídelní lokality obce. Navazují na ně účelové komunikace (polní a lesní cesty) zpřístupňující krajinu v okolí obce. V grafické příloze **c) koncepce veřejné infrastruktury c1) dopravní**

infrastruktura jsou vyznačeny významné místní komunikace.

Účelové komunikace

Účelové komunikace zajišťují prostupnost krajiny a přístup na plochy lesní a zemědělské (jejich hospodářské využití). Ve výkresu **c) koncepce veřejné infrastruktury c1) dopravní infrastruktura** jsou vyznačeny vybrané účelové komunikace důležité pro obec a zpřístupnění území.

Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází mezinárodní cyklotrasa č. 3 státní hranice-Domažlice-Horšovský Týn-Plzeň. Její trasa je stabilizovaná a dlouhodobě realizovaná. Na ní navazují další cyklotrasy regionálního a místního významu:

- 2014 – Domažlice-Pasečnice-Česká Kubice-státní hranice-do- 36 – Všeruby-Česká Kubice-Čerchov-Nemanice

Významu území pro cestovní ruch a turistiku odpovídá i síť značených turistických cest:

- červená – páteřní trasa po hřebenu Haltravy dále po úbočí Čerchova do České Kubice pokračující ve směru na Novou Ves a Chodskou Lhotu
- modrá – státní hranice-Česká Kubice-Babylon
- modrá – Česká Studánka-Čerchov-Pec pod Čerchovem
- žlutá – Horní Folmava-Dolní Folmava-Zelená Chyše

V územním plánu je navržena cesta pro pěší a cyklisty v souběhu s navrženou revitalizací toku Teplé Bystřice ve Folmavě.

Hromadná doprava osob

Je zajišťována autobusovou dopravou.

Negativní vlivy dopravy

Negativní vlivy dopravy po silnici I/26 jsou do značné míry eliminovány jejím umístěním mimo obytné území obce. Sousedící komerční objekty a areály pak tvoří clonu pro šíření hluku do obytného území obce. Dotčeny tak jsou negativními vlivy dopravy po této komunikaci jen jednotlivé objekty v sousedství. U nich bude řešena ochrana před negativními vlivy dopravy individuálně.

Silnice II/190 je málo zatížená, její vliv na kvalitu obytného prostředí je tak minimální. Jednotlivé samoty podél této komunikace (Spáleneček) tak budou případné ohrožení negativními vlivy této komunikace řešit individuálně.

Silnice III. Třídy mají význam pouze pro přístup do částí obce a jejich negativní vliv na kvalitu prostředí je zanedbatelný.

Železniční doprava

Obcí prochází železniční trať č. 180 Plzeň-Domažlice-Hranice ČR-(Furth im Wald). Na této trati je železniční stanice v České Kubici. Trať prochází mimo zastavěné území obce. Trať vykazuje závažné nedostatky omezující její využití (malé poloměry zatáček na trati omezující rychlost a působící vysoké opotřebení kolejí a kol, řadu úrovňových přejezdů místních a účelových komunikací). V souladu s koncepcí dopravy v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje územní plán vymezuje koridor pro přeložku této tratě v šíři 200 metrů (ŽD9, veřejně prospěšná stavba). Trať bude na území obce vedena v převážné míře v tunelu, neovlivní tak stávající zastavěné a navržené zastavitelné plochy ani krajinu.

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

Tyto úpravy mají význam pro řešení nevyhovujícího stavu tratě v reálném čase, když realizace tunelové trasy je dlouhodobou záležitostí.

f1.7) technická infrastruktura

Při návrhu byla respektována podle možností koncepce stanovená původní ÚPD, upraveno bylo pouze technickém řešení na základě nových znalostí o území a požadavků správců sítí.

<u>Vodní hospodářství</u>

Vodní toky a plochy

Oblast České Kubice je vodohospodářsky významná vzhledem ke své poloze na hlavním evropském rozvodí mezi Severním a Černým mořem. Z potoků, které zde pramení směřuje do povodí Severního moře pouze potok Bystřice (1-10-02-018). Do povodí Černého moře pak odtékají Chladná Bystřice (4-02-02-025), Teplá Bystřice (4-02-02-023), Medvědí potok (4-02-02-021) a Spálenecký potok (4-02-02-017).

Kvalita vody v Teplé Bystřici je vzhledem k blízkosti hranice s Německem pozorně sledována, což bylo důvodem k realizaci čistíren odpadních vod. Potok Chladná Bystřice významně ovlivňuje průtoky velkých vod při přívalových srážkách ve městě Furth im Wald. Tato skutečnost je i důvodem pro návrh suchého poldru na toku Chladné Bystřice (lokalita **48**).

Zásobování vodou

Zásobování vodou má obec vyřešeno. Postupně budou v souvislosti s novou výstavbou dobudovány distribuční vodovodní řady do nových lokalit a bude prověřována kapacita vodních zdrojů a velikost akumulace, případně provedeny úpravy stávajících zařízení.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Nakládání s odpadními vodami je v obci vyřešeno na podstatné části území, Navržena je výstavba nové čistírny odpadních vod na Folmavě u státní hranice. Ta zajistí čištění odpadních vod z Folmavy a Kubice, stávající ČOV v České Kubici zůstane zachována jako záložní.

Zásobování elektřinou

V řešeném území se nachází 32 stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV, z toho je 12 stanic plně v majetku odběratele a slouží jen pro konkrétní odběr, resp. výrobnu elektřiny – fotovoltaická elektrárna (TS č.1,5,10,12,13,15,20,22,23,28,31 a 32).

Pro zásobování navržených lokalit bydlení a komerčních ploch je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi místně v řešeném správním území nedostatečné, navrženo je místní navýšení - přezbrojení stanic a výstavba nové trafostanice TS-A, B a C (kiosk630kVA) a TS-D (1SL400kVA). Výstavba TS současně odlehčí odběrům ze stávajících stanic v řešených obcích a umožní napojení návrhových lokalit.

V ostatních lokalitách, kde dochází k návrhu zástavby budou využity stávající přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon bude navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanice.

Návrhové lokality

Česká Kubice:

1,2,3,4	plochy bydlení	cca 200kW	z TS-A
5	plochy bydlení	cca 70kW	z TS-A a TS3
6,9	plochy bydlení	cca 90kW	z TS3
7,8	plochy bydlení	cca 110kW	z TS-B
11	smíšené obytné	cca 50kW	z TS-6
12	smíšené obytné	cca 20kW	z TS-2

Folmava:

21	smíšené obytné	cca 90kW	z TS-2 a TS-21
22,23	smíšené obytné	cca 10kW	z TS-2
24	smíšené obytné	cca 80kW	z TS-18
25	smíšené obytné	cca 90kW	z TS-21
26,27	smíšené obytné	cca 30kW	z TS-16
28,29,30	smíšené obytné	cca 50kW	z TS-24
31,32	smíšené obytné	cca 30kW	z TS-27
34,35	smíšené komerční	cca 100kW	z TS-16
36	smíšené komerční	cca 90kW	z TS-25
37	smíšené komerční	cca 60kW	z TS-26
38	smíšené komerční	cca 100kW	z TS-C
42	smíšené komerční	.cca 30kW	z TS-31
46	smíšené komerční	cca 30kW	z TS-29
47	smíšené komerční	cca 50kW	z TS-30
54	smíšené obytné	cca 20kW	z TS-14
57	smíšené obytné	cca 20kW	z TS-2

Spálenec:

61,62,63,64	plochy bydlení	cca 70kW	z TS-B
66,68,69,70	smíšené obytné	cca 60kW	z TS-9
71,72,73	smíšené obytné	cca 80kW	z TS-D
74	smíšené obytné	cca 10kW	z TS-11
75	smíšené obytné	cca 20kW	z TS-8
76	plochy OV	cca 50kW	z TS-11
78	plochy rekreace	cca 20kW	z TS-8
81,82	smíšené obytné	cca 60kW	z TS-11

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území. Stávající rozvody nízkého napětí jsou v obcích provedeny částečně venkovním vedením a v nově budovaných lokalitách pak zemním kabelovým vedením. Současný stav NN rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona. Radioreléové trasy omezují výstavbu je z hlediska omezení pro výškové stavby.

Zásobování plynem

Obec není napojen na plynové vedení ani se s napojením na rozvod plynu do budoucna neuvažuje s ohledem na vzdálenost stávajících plynovodů, finanční náročnost a nezájem občanů.

Zásobování teplem

Je řešeno lokálními tepelnými zdroji v jednotlivých objektech a areálech. S ohledem na udržení kvality ovzduší je preferováno využití elektřiny (tepelná čerpadla), spalování pevných paliv pouze v moderních zařízeních odpovídajících požadavkům platných předpisů.

Nakládání s odpady

Zůstává zachován stávající systém nakládání s odpady, který vyhovuje potřebám obce. Likvidace pevného domovního odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí nakládání s odpady svozem na

řízenou skládku. Nevyužitelný domovní odpad bude před svozem soustřeďován do odpadních nádob u jednotlivých producentů.

V obci jsou rozmístěny kontejnery pro tříděný sběr druhotných surovin (papír, sklo, plasty). Nebezpečný odpad bude nárazově sbírán odděleně do zvláštních kontejnerů a likvidován odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a obecní vyhláškou o nakládání s odpady.

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

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

Z hlediska širších vztahů v území jsou respektovány především dopravní vazby dané silniční dopravou po silnici I/26 s vazbou na hraniční přechod Folmava – Furth im Wald a koridor železniční trati č. 180 Plzeň – Domažlice – hranice ČR – Furth im Wald.

Navržené prvky ÚSES jsou koordinovány s územím sousedních obcí (je respektován Generel ÚSES ORP Domažlice. Respektována je hranice CHKO Český Les.

f2.2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Vyhodnocení splnění zadání

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,

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zadání, Politiky územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje PK. Jsou respektovány záměry a požadavky na řešení stanovené v těchto dokumentech. Důraz při řešení byl kladen na racionální využití území (pro nové zastavitelné plochy především využít volné plochy v prolukách zastavěného území a plochy na zastavěné území navazující bez nadměrné fragmentace krajiny. Z hlediska funkce ploch je sledována zásada rozdělení území na klidnější Českou Kubici s převažující obytnou funkcí, Spálenec s klidným prostředím spojeným se zemědělským hospodařením a Folmavu, ve které se soustřeďují komerční aktivity vázané na státní hranici se Spolkovou republikou Německo.

Podrobněji viz kapitola **b1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,** Odůvodnění územního plánu Česká Kubice.

Zastavitelné plochy byly převzaty v podstatné části z předchozí ÚPD (vyřazeny byly plochy ležící na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany ve kterých nebyly v posledních pěti letech podniknuty kroky směřující k jejich využití). Nové zastavitelné plochy byly vymezeny v souladu se zadáním a podle konkrétních požadavků obce a správce polesí Čerchov (využití stávajících areálů na Čerchově a suchý poldr na Chladné Bystřici). Detailní odůvodnění návrhu nových zastavitelných ploch viz kapitola **f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem,** Odůvodnění územního plánu Česká Kubice.

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

Koncepce veřejné infrastruktury zahrnuje vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně podle požadavku obce , dále návrh koridorů pro železnici a silnici I/26 v souladu se Zásadami územního rozvoje PK a řešení dopravní a technické infrastruktury. Detailní odůvodnění návrhu řešení dopravní a technické infrastruktury viz kapitola **f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem,** Odůvodnění územního plánu Česká Kubice.

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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

V nezastavěném území byly respektovány požadavky na její ochranu (chráněná území přírody, CHKO Český les a místa krajinného rázu. V regulačních podmínkách nezastavěného území jsou omezeny možnosti využití podle §18, odst. 5 stavebního zákona tak, aby byla chráněna hodnotná krajina a přírodní prostředí včetně vymezení ploch prvků ÚSES v souladu se ZÚR PK a generelem ÚSES jen s nutnými úpravami biokoridoru v zastavěném území Folmavy (vymezí v souladu se zpracovanou dokumentací pro revitalizaci toku Teplé Bystřice ve Folmavě). Blíže viz kapitola **f1) odůvodnění koncepce zpracovatelem,** Odůvodnění územního plánu Česká Kubice.

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

V zadání nebyly uplatněny konkrétní požadavky na vymezení ploch územních rezerv. Po prověření požadavků obce a byla v územním plánu vymezena rezervní plocha pro zařízení veřejného občanského vybavení (společenský sál). Tuto plochu je možno využít až po jejím převedení do zastavitelných ploch změnou územního plánu (lokalita **15** – plochy občanského vybavení).

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

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a požadavky obce. Viz kapitoly „**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně**

prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ a **„h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“** Textové části územního plánu.

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

Nebylo požadováno vymezení těchto ploch. Při zpracování koncepce územního plánu zpracovatel posoudil územní podmínky a rozsah konkrétních zastavitelných ploch a rozhodl o vymezení ploch, u kterých je podmínkou využití zpracování územní studie. Jedná se o lokalitu výstavby rodinných domů na jižním okraji části Česká Kubice, kde je nutné vyřešit dopravní přístupnost lokality a parcelaci na stavební pozemky.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Tento požadavek nebyl uplatněn. Vzhledem ke skutečnosti, že podstatná část vymezených zastavitelných ploch byla prověřena v předcházející ÚPD, nebylo nutné variantní řešení.

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

Územní plán byl zpracován v souladu se stavebním zákonem , jeho prováděcími předpisy (vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009) v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR po obsahové a věcné stránce.

Počty výtisků a digitální zpracování je v souladu se zadáním.

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

Nebylo požadováno. Blíže viz kapitola **„c) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí“** Odůvodnění územního plánu Česká Kubice.

Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)

Územní plán nebyl řešen ve variantách. Podstatná část rozvojových záměrů byla převzata z předcházející ÚPD, ve které již byla prověřena.

Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (nový návrh ÚP na základě projednání s DO)

Nebylo postupováno podle ustanovení tohoto předpisu.

Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek, vrácení k přepracování a novému projednání)

Na základě veřejného projednání a k němu podaných námitek a připomínek včetně doplňujících stanovisek dotčených orgánů byl návrh územního plánu upraven a projednán v opakovaném veřejném projednání.

Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona (Pořízení změny nebo nového ÚP při zrušení nebo zrušení jeho části)

Nebylo postupováno podle ustanovení tohoto předpisu.

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

Tyto záležitosti nebyly řešeny.

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v územním plánu

Úvod

Územní plán Česká Kubice (dále jen ÚP Česká Kubice) – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) je zpracován podle zák. č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Předpisu číslo 48/2011 a prováděcí vyhlášky ze dne 22.2.2011.

ÚP Česká Kubice – Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF (grafická část) je

zakreslen do situace v měřítku1 : 5 000. Grafická část mimo jiné obsahuje hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy…) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, štěrkovitost a hloubku půdního profilu. Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např. obilí, kukuřice, řepka, řepa…....

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat, že :

0,7945 ha záborových ploch patří do třídy I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných, nebo jen mírně sklonitých, které je možno vyjímat ze ZPF pouze výjimečně , a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Zpracovatel předesílá, že záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany se nebylo možné zcela vyhnout z důvodů návaznosti na ostatní obory urbanistického plánování a že se zpracovatel snažil v rámci možností zábor těchto ploch minimalizovat (jedná se o plochy převzaté z předchozí ÚPD).

22,9057 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

11,6057 ha rozvojových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

28,4006 ha rozvojových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulková část (Tabulka 1), která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

Charakteristika klimatického regionu

Záborové plochy patří do klimatického regionu mírně chladného, vlhkého, který se označuje kódem 8 (Symbol MCH)

Suma teplot nad + 10 °C	2000 - 2200
Průměrná roční teplota	5 - 6 °C
Průměrný roční úhrn srážek	700 – 800 mm
Pravděpodobnost suchých veget. období	0 - 5

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Záborové plochy se rozprostírají především na ploše těchto hlavních půdních jednotek :

HPJ 34 : Hnědé půdy kyselé, hnědé půdy podzolové a jejich slabě oglejené formy v mírně chladné oblasti; většinou na žulách, rulách a na různých jiných horninách; většinou lehké, slabě až středně štěrkovité; s příznivými vláhovými poměry.

HPJ 37 : Mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě výsušných oblastí)

HPJ 50 : Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách (hlavně žulách a rulách), zpravidla středně těžké, slabě až středně kamenité; dočasně zamokřené.

HPJ 69 : Glejové půdy zrašelinělé a rašeliništní (hydrogleje); středně těžké; výrazně zamokřené, i po odvodnění vhodné pouze pro louky.

HPJ 72 : Glejové půdy zrašelinělé a rašeliništní půdy nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu; výrazně zamokřené.

HPJ 73 : Oglejené půdy zbažinělé a glejové půdy svahových poloh; středně těžké až velmi těžké; zamokřené, s výskytem svahových pramenišť, i po odvodnění vhodné jen pro louky.

Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné situaci ÚP Česká Kubice - Zemědělská příloha je graficky znázorněno odvodnění v obci a jejím nejbližším okolí. Znázornění je nutné brát pouze orientačně. Co se dalších informací o poloze a stavu odvodnění je nutno jednat přímo s vlastníky (eventuálně uživateli) jednotlivých pozemků, neboť odvodnění spadá do jejich správy.

Nicméně z předložené situace je patrno, že odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu zásadně narušeny nebudou.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Česká Kubice dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 61,70532 ha zemědělské půdy. Rozvojové plochy se nalézají na území pěti katastrů (k.ú.Česká Kubice - 19,5817 ha, k.ú.Dolní Folmava - 6,6025 ha, k.ú.Horní Folmava – 22,9057 ha, k.ú.Nový Spálenec – 8,6473 ha, k.ú.Starý Spálenec – 3,9681 ha).

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení,

nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 61,9742 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná -	18 , 9462 ha
chmelnice -	0 , 0000 ha
vinice -	0 , 0000 ha
zahrady -	0 , 2991 ha
sady -	0 , 3049 ha
trvalé travní porosty –	42 , 1551 ha
Zábor ZPF celkem	**61 , 7053 ha**

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

Území obce Česká kubice leží při jedné z hlavních komunikací spojujících Českou republiku a Spolkovou republiku Německo. Z této skutečnosti plyne významný rozvojový potenciál území. Ten je důvodem pro výraznou komerční aktivitu a na ní navazující rozvoj obytné funkce.. Nové rozvojové plochy reflektují tyto skutečnosti a vytvářejí předpoklady pro další rozvoj obce.

Většina rozvojových ploch byla převzata z předchozí územně plánovací dokumentace. Nové plochy byly vymezeny především na plochách zbytkových mezi stávající zástavbou a lesními plochami. V tomto případě se jedná o plochy hůře dostupné pro zemědělskou techniku a tudíž z hlediska zemědělského postradatelné. Naopak byl oproti minulé územně plánovací dokumentaci zredukován rozsah zastavitelných ploch v okrajových částech obce, zasahujících do volné krajiny (Spálenec).

Rozsah rozvojových ploch byl v rámci zadání konzultován s dotčenými orgány ochrany ZPF a přírody,. Návrh respektuje na těchto jednáních dohodnutý rozsah nových záborů. Zábor ploch ZPF I. a II. třídy ochrany je tak omezen na minimum (pouze plochy převzaté z předchozí dokumentace, které již nebylo možné vypustit – tyto plochy byly výrazně redukovány).

Soupis lokalit

k.ú.Česká Kubice	
1,2,3,4,5,6,7,8,9	Plochy bydlení
10	Plochy veřejných prostranství
11,12	Plochy smíšené obytné
15	Plochy občanského vybavení (Rezerva)
16,17	Koridor dopravní infrastruktury
18, 19, 20	Plochy protierozních opatření
k.ú.Dolní Folmava	
21 (část),22,23,27	Plochy smíšené obytné
42,44,46,47, 86	Plochy smíšené komerční
51	Plochy vodní a vodohospodářské
53 (část)	Plochy smíšené nezastavěného území
55 (část), 87	Plochy dopravní infrastruktury
57	Plochy smíšené obytné
k.ú.Horní Folmava	
21 (část),24,25,26,28	Plochy smíšené obytné
29,30,31,32	Plochy smíšené obytné
34,35,36,37,38	Plochy smíšené komerční
39, 40	Plochy dopravní infrastruktury
33, 50	Koridor dopravní infrastruktury
52	Plochy vodní a vodohospodářské
53 (část)	Plochy smíšené nezastavěného území
54	Plochy smíšené obytné
55 (část)	Plochy dopravní infrastruktury
56	Plochy veřejných prostranství
58, 59, 60	Plochy protierozních opatření
k.ú.Nový Spálenec	
71,72,73,74	Plochy smíšené obytné
76	Plochy občanského vybavení
80	Plochy protierozních opatření
81,82 (část)	Plochy smíšené obytné
83 (část)	Plochy veřejných prostranství
k.ú.Starý Spálenec	
61,62,63,64	Plochy bydlení
66,67,68,69,70,75	Plochy smíšené obytné
77	Plochy vodní a vodohospodářské
78	Plochy rekreace
79, 85	Koridor dopravní infrastruktury
82 (část)	Plochy smíšené obytné
83 (část)	Plochy veřejných prostranství
84	Plochy protierozních opatření
90	Zalesnění

Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou , v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimálně zasahovat do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy
- maximálně využít stávající areály,stávající manipulační plochy
- plochy protierozních opatření na zemědělské půdě nejsou vykazovány v záboru ZPF
- plochy územních rezerv nejsou vykazovány v záboru ZPF (podmíněno změnou územního plánu)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v územním plánu

Úvod

ÚP Česká Kubice - Zemědělská příloha je zpracována podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon). Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území pěti katastrů (k.ú. Česká Kubice, k.ú. Dolní Folmava, k.ú. Horní Folmava, k.ú. Nový Spálenec, k.ú. Starý Spálenec).

Závěrečné posouzení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem , který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, dochází k minimálnímu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa v k.ú.Dolní Folmava.

Zábor LPF celkem 0 , 0241 ha

Zábor je kompenzován navrženým zalesněním v rozsahu 0,2441 ha, dochází tak v konečném důsledku ke zvětšení plochy PUPFL o 0,2200 ha lesa.

Soupis lokalit

Viz. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem	61 , 7053 ha
Zábor vodních pl. celkem	0 , 3733 ha
Zábor ost. pl. celkem	9 , 6740 ha
Zábor PUPFL celkem	0 , 0241 ha (nové zalesnění 0,2441 ha)
Změna kultury (bez záboru)	0 , 0000 ha
Změna kultury na PUPFL	0 , 0000 ha

Přílohy

Tabulka 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

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

Plochy bydlení a smíšené obytné

Většina ploch byla převzata z předchozí ÚPD. Relativně velký rozsah ploch odpovídá demografické prognóze rozvoje obce a stanovení její velikosti na 1500 obyvatel. Tato velikost odpovídá atraktivitě území a rozvojovým trendům v posledních 20 letech. Za období 2011 – 2015 bylo v obci dokončeno 11 nových bytů v rodinných domech.

Bilance potřeby bytů

obec	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	návrh bytové výstavby	využití stávajících domovního fondu	rezerva
Česká Kubice	921	1500	192	48*	240	260	20**	40***

* V současnosti je obložnost bytů 3,02 osob na byt, což je vysoko nad průměrem státu i Plzeňského kraje . Počet bytů pro řešení nechtěného soužití tak odpovídá předpokládanému budoucím zmenšení cenzovních domácností na cca 2,75 obyvatel na byt.

** V obci je minimální rezerva pro využití stávajícího neobydleného domovního fondu (většinou je využíván k rekreaci)

*** Rezerva je odhad přebytku ploch při předpokládané velikosti stavebních pozemků cca 1000 m2. Pravděpodobný je vznik větších stavebních pozemků, který povede k redukci jejich počtu, Další rezervy mohou vzniknout při možné výstavbě bytových domů na Folmavě a realizaci vícebytových rodinných domů.

Plochy pro komerční využití

Jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícímu zájmu investorů a prostorovým možnostem obce. Je dodržena zásada jejich umístění pouze podél silnice I/26 ve Folmavě, nepřípustná je expanze těchto ploch jak do dalších částí obce (Česká Kubice a Spálenec), tak i do volné krajiny.

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

Námitky uplatněné při veřejném projednání dne 24.9.2018

N1 – námitka doručena: 27.09.2018

Žadatel: Mgr. Petr Macák – advokátní kancelář, Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3

v právním zastoupení manželů Ing. Evy Krupičkové a MUDr. Josefa Krupičky, oba bytem U teplárny 1212/9,158 00 Praha 5- Košíře.

Vlastník pozemkové parcely č. 249/51 v k.ú. Starý Spálenec stále trvá na všem co uvedl v podnětu k ÚP Česká Kubice, doplněném podání, v připomínkách k návrhu ÚP ze dne 30.12. 2016, 9.6.2017 a 29.12.2017. Obsah uplatněné námitky je obsahově shodný s připomínkou PS1.

Žadatel požaduje vyřešit dopraní obslužnost oblasti nacházející se západním směrem mezi jejich nemovitostmi a lesem, jiným způsobem než využitím účelové komunikace vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 a obecní komunikaci vedoucí přes pozemek parc.č. 249/36. V návrhu ÚP jde o lokality 7,8 a 10 v k.ú. Česká Kubice a lokality č. 62 a 64 vk.ú. Starý Spálenec.

Komunikace vedoucí přes pozemek parc. 249/51 – umístěné mezi lokalitou 7 a lokalitou 64 — je v návrhu ÚP zakreslena nesprávně. Nejedná se o komunikaci místní, ale o komunikaci účelovou. Obec Česká Kubice nemá řádně schválený pasport místních komunikací, v neodsouhlaseném pasportu je komunikace vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 zahrnuta mezi účelové komunikace. Rovněž v daném místě vyznačená hranice zastavěného území k 1.2.2017 neodpovídá skutečnosti, neboť je v návrhu ÚP mnohem širší, než jaké fakticky je. Návrh ÚP nezobrazuje „stabilizované plochy“ stávající účelové komunikace vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 správně.

S rozšířením účelové komunikace a nárůstem jejího zatížení , s jejím zařazením mezi místní komunikace, stejně jako s jakýmkoli rozdělováním svých pozemků v k.ú. Starý Spálenec manželé Krupičkovi nesouhlasí.

Řešená účelová komunikace není technicky způsobilá a nemá potřebnou šíři ani kapacitu pro pravidelný provoz motorových vozidla především pro vjezd těžké stavební techniky.

Navrhovaným řešením by došlo ke zvýšení zatížení komunikace vedoucí kolem nemovitostí, především domu č.p. 129, postaveného na základové desce, který není dimenzován na otřesy způsobené pravidelným provozem motorových vozidel a pohybem stavebních strojů.

Manželé Krupičkovi koupili pozemek parc. č. 249/51 zejména za účelem ochrany svého soukromí, aby zabránili případné výstavbě v sousedství jejich domu čp. 129. Rozšíření komunikace bude znamenat zásah do jejich vlastnických práv v podobě zvýšeného hluku a exhalací.

Návrh ÚP zjevně nepřiměřeně zasahuje do práv manželů Krupičkových za situace, kdy dopravní obslužnost lokality 7 a 8 lze jednoduše a v souladu s veřejným zájmem reálně vyřešit i jinak než napojením na komunikaci vedoucí’ přes pozemek parc.č. 249/51, které by mohla zůstat účelovou komunikací pro zajištění dopravní obslužnosti lokality 64 ve stávajícím rozsahu. Dopravní obslužnost lokality 7 by šlo zajistit vybudováním komunikace vedoucí pes lokalitu 8, a to případně i se zachováním navrhovaného napojeni lokality 10 na stávající komunikaci.

Návrh ÚP odporuje zásadě subsidiarity a minimalizace zásahu do práv třetích osob.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti žádáme, aby dopravní obslužnost lokalit 7 a 8

nebyla řešena vybudováním lokality 10 a rozšířením komunikace vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 a zokruhováním komunikací v lokalitách 7, 8 a 10 k.ú. Česká Kubice a v lokalitách 62 a 64 k.ú. Starý Spálenec, jak je navrhováno v návrhu územního plánu Česká Kubice.

Vyhodnocení námitky: **námitce se vyhovuje**

V současné době je kolem rodinného domu čp. 129 (na stp. 132 v k.ú. Starý Spálenec) vedena účelová komunikace k anténnímu stožáru vybudovaným mobilním operátorem a také jako dopravní napojení RD čp.147 (na stp.138 v k.ú. Starý Spálenec).

Již územní plán obce (ÚPO) Česká Kubice vymezil v okolí řešené lokality plochy bydlení (lokalita č.13). V projednávaném návrhu nového ÚP Česká Kubice byla navržena zastavitelná plocha bydlení (plochy č.7 a 8), u které vzhledem k požadavku dotčeného orgánu došlo ke zmenšení o plochu zasahující do pásma 50m od okraje lesa. Se zastavitelnými plochami byla současně vymezena plocha veřejného prostranství (č.10) pro umístění potřebné veřejné dopravní a technické infrastruktury. Kromě vymezené plochy č.10 lze související dopravní a technickou infrastrukturu umístit i do navržených plochy bydlení č.7 a 8 (zejména další obslužné komunikace a související dopraní stavby a zařízení). Navrhovaná veřejná prostranství budou umístěna min. 25 m od registrovaného významného krajinného prvku (VKP) - mimolesní porost dřevin. Oddálením navrhovaného veřejného prostranství s komunikací od hranice registrovaného VKP dojde k významnější ochraně tohoto krajinného prvku -mimolesního porostu.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny z důvodu zajištění dopravní obslužnosti pro zastavitelné plochy bydlení č. 7 a 8. Návrh ÚP vymezuje plochu veřejných prostranství WP1 – obslužná komunikace rovněž jako veřejně prospěšnou stavbu s předkupním právem pro obec Česká Kubice. Veřejně prospěšnou stavbu je dle §2, odst.4l) stavebního zákona stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejné prostranství (dle §22, odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb, v platném znění), jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů bude minimálně šířky 8m pro obousměrný provoz.

Konkrétní umístění komunikace v okolí řešených pozemků vlastnictví žadatele bude vycházet z konkrétních požadavků na zajištění obslužnosti vymezených ploch bydlení a zajištění hygienických požadavků (hluk a prašnost) pro stávající kvalitní bydlení.

Lokality bydlení pro výstavbu rodinných domů většího rozsahu označené č.7 a 8 jsou pro další rozhodování o změnách v území podmíněny zpracováním územní studie. Rámcový obsah řešení je vymezen v kapitole L) textové části ÚP Česká Kubice. Zejména se bude jednat o řešení – vymezení ploch pro odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu, regulační prvky pro výstavbu (upřesnění prostorového uspořádání staveb), prostupnost území do sousedních ploch, vymezení ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství, parcelace lokalit.

Závěr: Rozsah rozvojových ploch bydlení nebude v návrhu ÚP měněn. Umístění i rozsah veřejně prospěšné stavby WP1 – obslužná komunikace bude vycházet z grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb a asanací. Kromě vymezené plochy veřejných prostranství č.10 lze související dopravní a technickou infrastrukturu umístit i do navržených ploch bydlení č.7 a 8 (zejména další doplňující obslužné komunikace a související dopravní stavby a zařízení). Nová plocha veřejného prostranství č.10 bude ukončena kolmým napojením na stávající účelovou komunikaci.

Stávající účelová komunikace vedoucí mimo jiného i přes pozemek žadatele (pozemková parcela č.249/51 v k.ú .Starý Spálenec) bude zachována ve stávající šíři a to zejména z důvodu zabránění další výstavby v sousedství rodinného domu čp. 129 a zachování soukromí žadatele. Na pozemkové parcele č.249/51 nebudou nově navrhovány plochy veřejných prostranství ani plochy veřejně prospěšných staveb.

Dle zpracovaného znalecké posudku na pozemní komunikaci vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 a 249/36 je šířka vozovky účelové komunikace 2,20-2,84m + šířka nezpevněných krajnic +0,25m na každé straně jízdního pásu. Z hlediska šířkového uspořádání současná veřejně přístupná účelová komunikace nesplňuje požadavky místní komunikace (definované v ČSN 73 6110). Současná konstrukce vozovky stávající veřejně přístupné účelové komunikace je vhodná pro osobní vozidla.

Opatření obecné povahy, respektive vyhodnocení připomínky žadatele splňuje podmínku proporcionality, kterou se rozumí přiměřenost právní regulace pro požadované využití pozemku. Současně je naplněna i podmínka subsidiarity, podle níž by se mělo o veřejných záležitostech obce zodpovědně rozhodovat na tom nejnižším stupni veřejné správy, který je občanovi nejblíže (zastupitelstvo obce).

N2 – námitka doručena: 26.09.2018

Žadatel: Eva Balcarová, Česká Kubice 56, 345 01 Česká Kubice

Majitelka pozemků parc. č. 249/33 a 485/4 v k.ú. Starý Spálenec a stp. 182, pozemkových parcel č. 1382/1, /3, /4, /5, /10, /26 a 1427/4 v k.ú. Česká Kubice uplatňuje námitky:

Stávající komunikace vedoucí podél jižní hranice řešených pozemků je v návrhu ÚP zakreslena nesprávně -ve skutečnosti není tak široká a nezahrnuje celé pozemky parc.č. 249/33, 485/4 a 1427/4.

Návrh ÚP nerespektuje, že na pozemcích parc.č. 1382/3 a 1382/10 rostou nádherné vzrostlé stromy, které nesmí být rozšířením komunikace a zvýšeným provozem na této komunikaci ohroženy či poškozeny.

Důrazně nesouhlasím s výstavbou komunikace v navržené lokalitě č.10 podél západní hranice mých pozemků stp. 182, parc.č. 1382/1, 1382/3, 1382/4 a 1382/5. Nesouhlasím s nárůstem provozu v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí, obávám se hluku, otřesů a znečistění ovzduší výfukovými plyny, které poškodí mé nemovitosti a stromy a naruší mé soukromí.

Navrhuji, aby návrh ÚP stanovil, že páteřní komunikace povede centrem lokality č.7 a č.8, jak je

přibližně vyznačeno na přiloženém plánku. Nesouhlasím s navrženou komunikací – lokalita č.10.

Nesouhlasím a nikdy nebudu souhlasit s tím. aby se dle návrhu ÚP jakékoli z mých pozemků nebo jejich části změnily na místní nebo účelové komunikace, když nyní jsou ornou půdou (parc.č. 249/33 a 1382/1), zahradou (parc.č. 1382/3, 1382/4, 1382/5, 1382/26), a ovocným sadem (parc.č. 1382/10).

Návrh ÚP velmi negativně a nepřiměřeně zasahuje do mých práv.

V zájmu ochrany svého vlastnického práva žádám, aby přístup k lokalitě číslo 7 byl zajištěn jinudy než přes mé pozemky nebo podél nich dle návrhu ÚP, tj. aby z ÚP byla úplně vypuštěna lokalita číslo 10 a přístup k lokalitě č. 7 byl zajištěn přes lokalitu číslo 8, zde však opět nikoliv těsně podél východní hranice mého pozemku parc.č. 1382/10, ale prostředkem lokality č. 8.

Takové řešení není v rozporu s veřejným zájmem a je i hospodárnější - komunikace vedoucí přes lokalitu č. 8 by byla kratší než navrhované komunikace v lokalitě č. 10.

Vyhodnocení námitky: **námitce se vyhovuje**

V současné době je kolem rodinného domu žadatelky čp. 56 (na stp. 182 v k.ú. Česká Kubice) vedena účelová komunikace k anténnímu stožáru vybudovaným mobilním operátorem a také jako dopravní napojení RD čp.147 (na stp.138) a RD čp. 129 (na stp. 132) v k.ú. Starý Spálenec.

Již územní plán obce (ÚPO) Česká Kubice vymezil v okolí řešené lokality plochy bydlení (lokalita č.13). V projednávaném návrhu nového ÚP Česká Kubice byla navržena zastavitelná plocha bydlení (plochy č.7 a 8), u které vzhledem k požadavku dotčeného orgánu došlo ke zmenšení o plochu zasahující do pásma 50m od okraje lesa. Se zastavitelnými plochami byla současně vymezena plocha veřejného prostranství (č.10) pro umístění potřebné veřejné dopravní a technické infrastruktury. Kromě vymezené plochy č.10 lze související dopravní a technickou infrastrukturu umístit i do navržených plochy bydlení č.7 a 8 (zejména další obslužné komunikace a související dopraní stavby a zařízení).

Plocha veřejného prostranství (č.10) byla vymezena u hranic pozemků 1382/1, 1382/5, 1382/4 a stp 182 v k.ú. Česká Kubice, což byl jeden z důvodů uplatněné námitky.

U lokality č. 10 dojde pouze k úpravě vedení místní komunikace, která zajistí obsluhu zastavitelné plochy bydlení č.7 a 8. Navrhovaná veřejná prostranství budou umístěna ***min. 25 m*** *od registrovaného významného krajinného prvku (VKP) - mimolesní porost dřevin. Registrovaný významný krajinný prvek (VKP) - mimolesní porost dřevin leží na pozemcích parc.č. 1382/3, 1382/4,1382/5 a 1382/10 v k.ú. Česká Kubice). Oddálením navrhovaného veřejného prostranství s komunikací od hranice registrovaného VKP dojde k významnější ochraně tohoto krajinného prvku -mimolesního porostu a současně k ochraně vlastnických práv žadatelky.*

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny z důvodu zajištění dopravní obslužnosti pro zastavitelné plochy bydlení č. 7 a 8. Návrh ÚP vymezuje plochu veřejných prostranství WP1 – obslužná komunikace rovněž jako veřejně prospěšnou stavbu s předkupním právem pro obec Česká Kubice. Veřejně prospěšnou stavbu je dle §2, odst.4l) stavebního zákona stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. ***Veřejné prostranství*** *(dle §22, odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb, v platném znění), jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů* ***bude minimálně šířky 8m pro obousměrný provoz****.*

Konkrétní umístění komunikace v okolí řešených pozemků vlastnictví žadatele bude vycházet z konkrétních požadavků na zajištění obslužnosti vymezených ploch bydlení a zajištění hygienických požadavků (hluk a prašnost) pro stávající kvalitní bydlení.

Lokality bydlení pro výstavbu rodinných domů většího rozsahu označené č.7 a 8 jsou pro další rozhodování o změnách v území podmíněny zpracováním územní studie. Rámcový obsah řešení je vymezen v kapitole L) textové části ÚP Česká Kubice. Zejména se bude jednat o řešení – vymezení ploch pro odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu, regulační prvky pro výstavbu (upřesnění prostorového uspořádání staveb), prostupnost území do sousedních ploch, vymezení ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství, parcelace lokalit.

Závěr: Rozsah rozvojových ploch bydlení nebude v návrhu ÚP měněn. Umístění i rozsah veřejně prospěšné stavby WP1 – obslužná komunikace bude vycházet z grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb a asanací). Plochu veřejných prostranství WP1 – obslužná komunikace vymezuje návrh ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu s předkupním právem pro obec Česká Kubice.

Kromě vymezené plochy veřejných prostranství č.10 lze související dopravní a technickou infrastrukturu umístit i do navržených ploch bydlení č.7 a 8 (zejména další doplňující obslužné komunikace a související dopravní stavby a zařízení). Nová plocha veřejného prostranství č.10 bude ukončena kolmým napojením na stávající účelovou komunikaci. Navrhovaná komunikace pro potřebnou obsluhu ploch bydlení nebude nijak zasahovat do registrovaného VKP (pozemky žadatele), nebude nad přípustnou míru omezovat vlastníka objektu k bydlení čp.56. Tyto podmínky musí být splněny při konkrétním umisťován stavby komunikace.

Navrhovaná veřejná prostranství budou umístěna ***min. 25 m*** *od registrovaného VKP - mimolesní porost dřevin.*

Orgán ochrany životního prostředí neuplatnil žádné požadavky k ochraně stávajícího VKP, podmínky pro ochranu vzrostlých stromů ve VKP vzhledem k navrhované stavbě veřejné komunikace stanoví orgán ochrany životního prostředí v rámci řízení o umístění stavby.

Stávající účelová komunikace vedoucí mimo jiného i přes pozemkovou parcelu č.249/51 v k.ú. Starý Spálenec) bude zachována ve stávající šíři a to zejména z důvodu zabránění další výstavby v sousedství rodinných domů čp. 129 (k.ú. Starý Spálenec) a čp.56 (k.ú. Česká Kubice) a zachování soukromí žadatele. Z hlediska šířkového uspořádání současná veřejně přístupná účelová komunikace nesplňuje požadavky místní komunikace (definované v ČSN 73 6110).

Opatření obecné povahy, respektive vyhodnocení připomínky žadatele splňuje podmínku

proporcionality (přiměřenost právní regulace pro požadované využití pozemku) a současně je naplněna i podmínka subsidiarity (o veřejných záležitostech obce by se mělo zodpovědně rozhodovat na tom nejnižším stupni veřejné správy, který je občanovi nejblíže - zastupitelstvo obce).

N3 – námitka doručena: 1.10.2018

Žadatel: Radek Kudrna, Babylon 69, 344 01 Domažlice a
Aleš Hikl, Kozinova 234, 344 01 Domažlice

Vlastník pozemku parc.č. 179/6 (A.Hikl) a vlastník pozemkových parcel č. 139/1 a 179/8 (R.Kudrna) požadují zařadit celé navrhované pozemky do zastavitelných ploch bydlení, aby bylo možné lépe naplánovat rozložení staveb, sítí, komunikací a zeleně v ploše tak, aby vznikl ucelený estetický celek, který by navázal na stávající zástavbu.

Část řešených pozemků byla v ÚPO Česká Kubice vyznačena jako územní rezerva, v pozdějších změnách byla tato plocha zcela vyjmuta. Část řešené parcely č. 179/6 byla změnou č.7 zařazena do zastavitelných ploch bydlení. Na základě účasti na veřejném projednání a přečtení vyhodnocení předešlé připomínky uplatňujeme námitku.

Navrhovanou výstavbou nízkopodlažních budov dle místního regulativu a doplnění zeleně jistě nedojde k narušení krajinného rázu, lokalita je oddělena pásem zeleně ze všech směrů. Snadno využitelné pozemky k díky přítomnosti inženýrských sítí a návaznosti na zastavěné území.

Řešené pozemky jsou součástí extenzivně sečených luk, nehnojené, se zvláštními rostlinnými společenstvy. Toto zařazení je zcela chybné, neboť se jedná o obyčejné travnaté louky, které jsou již z části zastavěny obchodním centrem. Nutno poznamenat, že tyto pozemky byly po desetiletí hnojeny a intenzivně sečeny a vypadají spíše jako golfový trávník a ne jako horská louka či pastviny.

Vyhodnocení námitky: **námitce se nevyhovuje**

Část pozemkové parcely č. 179/6 a poz.parcela č. 139/2 v k.ú. Horní Folmava byly změnou č.7 zařazeny do zastavitelných ploch bydlení s podmínkou zachování stávajících biotopů, pramenišť a drobných vodotečí. Celkem se jednalo o zábor PF o výměře 2.964m2. Na řešených pozemcích dosud nedošlo k vydání žádného opatření (rozhodnutí) stavebního úřadu. (stavební povolení,Do současnosti se tato plocha nevyužila pro navrhované využití.

K řešeným pozemkům není dosud vymezeno veřejné prostranství (min.šíře 8m), ve kterém by měla být umístěna potřebná dopravní (ve formě dostatečně kapacitní veřejně přístupné pozemní komunikace) a technická infrastruktura (veřejné sítě). Komunikace musí navazovat na stávající místní komunikaci v sídle.

Vymezením dalších zastavitelných ploch v řešené lokalitě s následnou zástavbou by již došlo k narušení krajinného rázu nad únosnou míru, zástavba by se rozšiřovala do volné krajiny a znamenala by neodůvodněný nárůst urbanizovaného prostoru. Návrh územního plánu Česká Kubice vymezuje dostatečné množství rozvojových ploch určených pro obytnou zástavbu.

Závěr: Řešené pozemkové parcely zůstanou v nezastavěném území ve funkčním využití jako plochy smíšené nezastavěného území. Vymezením v současnosti nezastavitelných pozemků 139/1 a část179/6 v k.ú. Horní Folmava do zastavitelných ploch by v řešené lokalitě vznikla nežádoucí liniová zástavba podél stávající účelové komunikaci (na poz.parcele č. 538/1). Současné zastavitelné plochy lokality č.30 jsou navrženy v délce téměř 100m od stávající hranice zastavěného území, což je z urbanistického hlediska i dle požadavků obce Česká Kubice plně dostačující.

N4 – námitka doručena: 26.09.2018

Žadatel: European Data Project s.r.o., Komořany 146, PSČ 683 01

Vlastník souboru nemovitostí označených v návrhu ÚP Česká Kubice čísly **34** v k.ú. Dolní Folmava a číslem **35** v k.ú. Horní Folmava žádá:

a) v regulativech plochy smíšené komerční vypustit podmínečně přípustné využití definované „ubytování obsluhy a bydlení majitelů, pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy“. V přípustném využití je uvedeno ubytování a toto podmínečně přípustné využití je v rozporu s přípustným využitím.

b) v lokalitě č. 34 připustit využití ploch k bydlení

c) v lokalitě č.35 připustit využití ploch k ubytování

Vyhodnocení námitky: **námitce se vyhovuje**

a) V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bude u PLOCHY SMÍŠENÉ KOMERČNÍ upravena definice podmíněně přípustného využití z „ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy“ na znění: „bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy“. Funkce využití pozemků pro ubytování je již obsažena v přípustném využití.

b) Do kapitoly f4) doplňující regulace zastavitelných ploch bude ke specifickým podmínkám lokality č. 34 DOPLNĚNO: Objekty bydlení za podmínky, že bude zajištěna kvalita a pohoda bydlení vzhledem k provozu komerčních zařízení v dané ploše a současně jeho umístění nebude v rozporu s dalšími právními předpisy.

c)Z kapitoly f4) doplňující regulace zastavitelných ploch bude ze specifických podmínek lokality č. 35 vypuštěno slovo „ubytování“. Navržené změní: Specifické podmínky – vyloučena možnost bydlení.

N5 – námitka doručena: 27.09.2018

Žadatel: Tomáš Kohel, Horní Folmava 60, 345 32 Česká Kubice

a) Vlastník pozemku parc.č. 134/1 v k.ú. Horní Folmava upozorňuje na zařazení pozemku do ploch

smíšených nezastavěného území (dle návrhu ÚP) a požaduje zařadit pozemek do ploch smíšených obytných.

b) Vlastník pozemků parc.č. 1/1 a stp. 27/1 v k.ú. Dolní Folmava žádal v podnětech zadání o zařazení pozemků do ploch smíšených obytných a v návrhu ÚP zůstala plocha občanského vybavení. Proč?

Vyhodnocení námitky: **námitce se vyhovuje**

Vlastníkem pozemku je KOHEL – Folmava s.r.o., Dolní Folmava 3, 345 32 Česká Kubice, jednatele společnosti je žadatel Tomáš Kohel.

a) Pozemková parcela č. 134/1 v k.ú. Horní Folmava byla v původním ÚPO Česká Kubice zařazena do zastavitelných ploch smíšených obytných, změna č.7 ÚPO zahrnula tento pozemek do zastavěného území. Poz.parcela č. 134/1 v k.ú. Horní Folmava bude v návrhu ÚP zařazena do ploch smíšených obytných.

b) Pozemková parcela č. 1/1 a stp. 27/1 v k.ú. Dolní Folmava budou zařazeny do přestavbových ploch smíšených obytných. Do ploch smíšených obytných budou společně zahrnuty i stp.27/3 (zemědělská stavba) a stp. 27/2 i stp.27/4 (rodinný dům, restaurace a ubytování).

V plochách občanského vybavení zůstane zachována plocha parkoviště na pozemcích parc.č. 874, 875, 1 /2 a 26/1 v k.ú. Dolní Folmava.

Zařazení pozemků do funkčních ploch odpovídá vydaným opatřením stavebního úřadu i současnému využití. Řešeny jsou plochy přestavby v zastavěném území, nedochází k novému záboru pozemků ZPF.

Námitky uplatněné při opakovaném veřejném projednání dne 5.6. 2019

NO1 – námitka doručena: 11.06.2019

Žadatel: Mgr. Petr Macák – advokátní kancelář, Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3

v právním zastoupení manželů Ing. Evy Krupičkové a MUDr. Josefa Krupičky, oba bytem U teplárny 1212/9,158 00 Praha 5- Košíře.

Námitce N1 ze 27.9.2018 bylo vyhověno, avšak tato skutečnost (závěry vyhodnocení v textové části) se neodrazila v grafické části návrhu ÚP Česká Kubice, která tak je s textovou částí v rozporu.

Grafická část návrhu ÚP, i přes proklamované vyhovění původním námitce, nezobrazuje stávající účelovou komunikaci vedoucí přes pozemek parc .č.249/51 správně dle jejího faktického umístění, ale zahrnuje celé její rozsáhlé okolí. V grafické části návrhu ÚP je tato lokalita pod označením „plochy veřejných prostranství“ což manželé Krupičkovi odmítají.

Zakreslení umístění účelové komunikace vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 neodpovídá skutečnosti a při jeho zpracování opakovaně nebylo přihlédnuto k závěrům znaleckého posudku č. 5/2017 ze dne 31.05.2017 (Doc. František Luxemburk) a ke zprávě č.ZP/136021/17Odborné zkušební laboratoře OL 136, ČVUT v Praze ze dne 16.05.2017, z nichž jednoznačně plyne přesné umístění a skladba předmětné účelové komunikace. Obě listiny byly poskytnuty pořizovateli.

S rozšířením stávající účelové komunikace a nárůstem jejího zatížení mezi místní komunikace, stejně jako s jakýmkoli rozdělováním svých pozemků v k.ú. Starý Spálenec manželé Krupičkovi nesouhlasí, došlo by ke zkrácení jejich vlastnických práv a k omezení jejich soukromí, proto žádají, **aby grafická část návrhu ÚP Česká Kubice byla uvedena do souladu s textovou částí návrhu ÚP Česká Kubice a stávající účelová komunikace byla vedoucí přes pozemek parc.č. 249/51 v k.ú. Starý Spálenec byla do grafických částí ÚP náležitě zanesena dle své skutečné polohy a skutečné šíři.**

Vyhodnocení námitky: **námitce se částečně vyhovuje**

Žadatel předložil geodetické zaměření účelové komunikace (Jiří Novotný, Nýrsko 64, 34022 s datem vyhotovení 05/2017) v rozsahu pozemkových parcel č.249/36 a 249/51 v k.ú .Starý Spálenec ve vlastnictví žadatele. V geometrickém zaměření jsou kromě hranic komunikace vyznačeny i místa s umístěnými ocelovými sloupky na okrajích komunikace, které šířkově omezují průjezd vozidel. Stávající šíře účelové komunikace musí zajistit dopravní obsluhu stávají stavby vysílače, stávajícího objektu bydlení na stp. 138 a současně zabránění další výstavby v sousedství rodinného domu čp. 129 a zachování soukromí žadatele. Šířku stávající komunikace není z hlediska koncepce využití navazujících rozvojových ploch nezbytně nutné rozšiřovat.

Dle dohodnutých podmínek prostorového uspořádání bude zastavitelná plocha bydlení č.64 dopravně obsloužena z navržených ploch veřejných prostranství č.10 v šíři min. 9m, jehož součástí bude i kapacitní místní komunikace.

S odkazem na §7 zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění uvádíme obecný pojem že, „Účelová komunikace“ je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s

Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelovou komunikaci není dotčena.

S odkazem na §12 zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění uvádíme že, součástí účelových komunikací mohou být také stavebně a provozně vymezené plochy veřejných parkovišť určené ke stání motorového vozidla, samostatné stezky pro cyklisty.

Ocelové sloupky umístěné na okrajích účelové komunikace i další související plochy podél stávající účelové komunikace k zajištění bezpečného provozu jsou součástí veřejného prostranství. V těchto plochách je kromě jiného přípustné umístit obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury, pěší a cyklistické komunikace, odstavné plochy, veřejnou a ochrannou zeleň.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání přistoupil ke zpřesnění grafického vyznačení plochy veřejného prostranství. Tato plocha bude jednoznačně vymezena spojnicemi koncových bodů pozemků parc.č. 249/36 a 249/47v k.ú. Starý Spálenec dle níže přiloženého schématu, neboť stavba komunikace není zanesena ve veřejné evidenci KN.

SCHÉMA UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE A VYMEZENÍ PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ:

NO2 – námitka doručena: 11.06.2019 a doplnění 19.6.2019

Žadatel: Eva Balcarová, Česká Kubice 56, 345 01 Česká Kubice

Pozemky majitelky (žadatelky) dle návrhu pro opakované veřejné projednání sousedí s lokalitami označenými v návrhu ÚP čísly 7, 8, 10, 61, 62 a 64.

A. Žadatelka upozorňuje na nesprávné zakreslení rozsahu – šířky stávající účelové komunikace vedoucí podél jižní hranice svých pozemků a nezahrnuje celé pozemky parc. č.249/33, 485/4 v k.ú. Starý Spálenec a 1427/4 v k.ú. Česká Kubice. Předchozí námitce bylo vyhověno s tím, že stávající účelové komunikace bude zachována ve stávající šíři, avšak v grafické části návrhu ÚP k tomu nedošlo. Bojím se o vzrostlé stromy na mých pozemcích parc. č. 1382/3, 1382/4, 1382/5 a 1382/10 vk.ú. Česká Kubice, které by případným rozšířením komunikace a zvýšeným provozem na ní mohly být poškozeny. Tyto stromy jsou součástí VKP - Mimolesní zeleň Česká Kubice. Nikdy nebudu souhlasit s tím, aby se jakékoli části mých pozemků změnily na místní nebo účelové komunikace, když jsou nyní ornou půdou, zahradou a ovocným sadem.

B. Umístění komunikace v navržené ploše veřejných prostranství č. 10 navrhuji upravit dle přiloženého náčrtu tak, aby se tato komunikace oddálila od mých pozemků. V zájmu ochrany mého vlastnického práva žádám , aby přístup k lokalitě č.7a 8 byl zajištěn prostřednictvím upravené trasy komunikace č.10. Požaduje upravit

C. Doplnění: Požadavek opravy tvaru pozemku parc.č.1382/3, kde se nacházejí vzrostlé stromy a v souladu s katastrem nemovitostí by měl být společně s pozemky 1382/4, 1382/5 a 1382/10v k.ú. Česká Kubice zahrnuty do VKP.

Vyhodnocení námitky: **námitce se částečně vyhovuje**

Žadatel předložil

A. Stávající šíře účelové komunikace musí zajistit dopravní obsluhu stávají stavby vysílače, stávajícího objektu k bydlení na stp. 138 (čp. 147) a stp. 182 (čp.56) a současně zabránění další výstavby v sousedství rodinného domu čp. 129 a zachování soukromí žadatele. Šířku stávající komunikace není z hlediska koncepce využití navazujících rozvojových ploch nezbytně nutné rozšiřovat.

Dle dohodnutých podmínek prostorového uspořádání bude zastavitelná plocha bydlení č.64 dopravně obsloužena z navržených ploch veřejných prostranství č.10 v šíři min. 9m, jehož součástí bude i kapacitní místní komunikace.

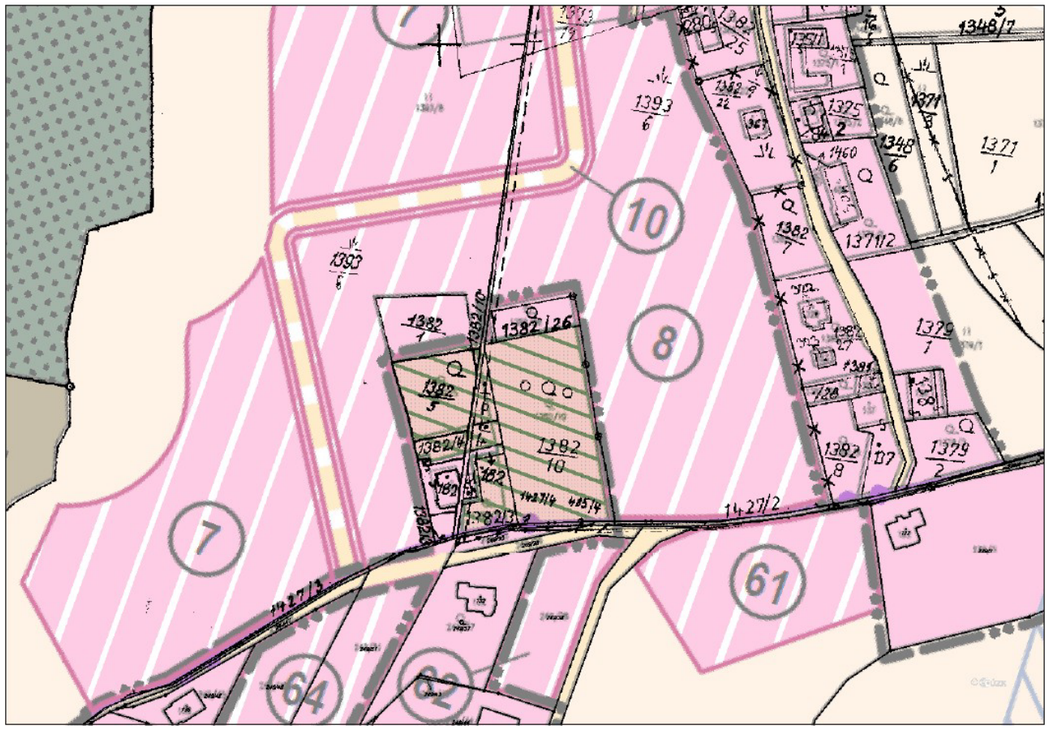
V plochách veřejných prostranství je kromě jiného přípustné umístit obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury, pěší a cyklistické komunikace, odstavné plochy, veřejnou a ochrannou zeleň.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání přistoupil ke zpřesnění grafického vyznačení plochy veřejného prostranství. Pozemky parc.č. 249/33, 485/4 v k.ú. Starý Spálenec a 1427/4 v k.ú. Česká Kubice budou dle požadavku žadatele součástí ***stávajících ploch bydlení****.*

B. Umístění plochy veřejného prostranství č. 10 obslužná komunikace lokalit č.7 a 8 bude upravena dle přiloženého schématu, tak aby došlo k hospodárnějšímu využití zastavitelných ploch. Současně lze předpokládat i menší zatížení pozemků žadatele vlivem dopravy, která se na sousedních zastavitelných plochách v budoucnu předpokládá.

C. Tvar pozemku vychází z veřejných dat katastru nemovitostí. Pořizovateli ÚP nepřísluší samovolně měnit hranice pozemků, to přísluší majiteli po odsouhlasení příslušného stavebního úřadu a následného zápisu do evidence KN. Rozsah VKP vychází z dříve vydaného rozhodnutí OkÚ Domažlice – referátu životního prostředí a platných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Domažlice (Úplná aktualizace ÚAP 2016).

SCHÉMA UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE (Č.10), VYMEZENÍ PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A ROZSAH VKP - MIMOLESNÍ ZELEŇ:



ubytování, rekreaci, včetně administrativních budov) mimo vzdálenost 50m od okraje lesa nebo dle podmínek příslušného orgánu státní správy lesů. (dotčené pozemky byly jako zastavěné vymezeny v předchozí ÚPD). Stanovené funkční využití by mělo vést k dokončení asanačních prací a celkovou přestavbu areálu bývalé roty na obytný celek. Využití stp. 43 je podmíněno respektováním stávajícího pásma 50 metrů od okraje lesa a stávajícího vedení veřejného vodovodu. Okolní neoplocené pozemky parc.č. 106/1 ponechal ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území. Na těchto plochách je možné umísťovat požadovaná zařízení technické infrastruktury .

2. Grafická část odůvodnění

a) výkres širších vztahů	1 : 100 000
b) koordinační výkres	1 : 5 000
c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
d) srovnávací výkres	1 : 10 000

C. POUČENÍ

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

D. ÚČINNOST

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

.....
Ing. Vladimír Koranda
místostarosta obce

.....
Radek Gerberg
starosta obce