

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE  
Odbor výstavby a územního plánování

# ÚZEMNÍ PLÁN

# BABYLON

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -  
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

**Zastupitelstvo obce Babylon**, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**vydává**

## **Územní plán Babylon**

### **Záznam o účinnosti**

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Babylon

b) Datum nabytí účinnosti:

c) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele:

MěÚ Domažlice, odbor výstavby a územního plánování

Jméno a příjmení: Bc. Jiří Pivoňka, DiS

Funkce: referent odboru výstavby a územního plánování

Podpis:

Otisk úředního razítka:

Zpracovatel:

Ing., aut.Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň  
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr
- Dopravní koncepce - konzultace: Ing.arch. Richard Myslivec
- Vodohospodářská koncepce - konzultace: Ing. Jaroslav Vaníček
- Energetická koncepce - konzultace: Ing. Petr Leitl
- Zábory půd: Ing. Jana Kovandová
- Digitalizace: Ing. Petr Kovářík

# ÚZEMNÍ PLÁN

## A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1) TEXTOVÁ ČÁST

str.:

<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>5</b>
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	5
- Hlavní cíle rozvoje	5
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	5
<b>c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>5</b>
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	6
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	6
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	6
- Návrh systému sídelní zeleně	7
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury vč. podmínek pro její umístování</b>	<b>8</b>
- Koncepce dopravní infrastruktury	8
- Koncepce technické infrastruktury	8
- Koncepce nakládání s odpady	9
- Koncepce občanské vybavenosti	9
- Koncepce veřejných prostranství	10
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů apod.</b>	<b>10</b>
- Návrh uspořádání a využívání krajiny	10
- Návrh systému ÚSES	11
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů	12
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>12</b>
- Obecné podmínky využití území	12
- Základní charakteristiky pro regulativy	12
- Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	13
- Plochy bydlení v bytových domech (BH)	13
- Plochy smíšené obytné příměstské (SM)	14
- Plochy rekreace individuální (RI)	15
- Plochy rekreace hromadné (RH)	15
- Plochy občanského vybavení (OV)	16
- Plochy veřejných prostranství (PV)	16

- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	16
- Plochy technické infrastruktury (IT)	17
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	17
- Plochy zemědělské (NZ)	17
- Plochy lesní (NL)	17
- Plochy přírodní (NP)	17
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	18
- Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	18
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>19</b>
<b>h) Vymezení dalších 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</b>	<b>19</b>
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona</b>	<b>19</b>
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření</b>	<b>19</b>
<b>k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci</b>	<b>19</b>
<b>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</b>	<b>20</b>
<b>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</b>	<b>20</b>
<b>n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	<b>20</b>
<b>o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	<b>20</b>
<b>p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>20</b>

## **A2) GRAFICKÁ ČÁST**

<b>A2a) Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2b) Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2c) Výkres veřejné infrastruktury</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2d) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace</b>	<b>1 : 5 000</b>

# A) ÚZEMNÍ PLÁN

## A1) TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce, vymezené k 30. 6. 2012, je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

### b) Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce Babylon, lokalizované v přírodním parku Český les, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch ve vazbě na udržitelný rozvoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení s ohledem na zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové rekreační, obytné, smíšené plochy vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové i krajinné hodnoty a respektovány územní limity,

#### Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Babylon spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce při zachování památkově významných struktur:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti a funkci
- vymežit vhodné plochy pro bytovou výstavbu
- usměrňování využití území zejména s ohledem na koncepci rozvoje wellness a lázeňských funkcí.

#### Hlavní cíle ochrany jeho hodnot

- Ve veřejném zájmu je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit - jedná se o vlastní historicky vymezené zastavěné území obce.
- V ochraně krajinného rázu respektovat přírodní park Český les.
- V ekologické stabilitě území zabezpečení územního systému ekologické stability.

### c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

**Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot**

Urbanistická koncepce UP Babylon vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž reflektuje historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce, využívá potenciální

rozvojové disponibilní plochy. V dalším rozvoji je zachovááno a revitalizováno historické jádro a navrhovány úpravy okolní krajiny.

Prioritou urbanistické koncepce je vytvoření základny pro wellness a léčebné aktivity klimatických lázní včetně odpovídající občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - vedle bydlení a rekreace i funkci wellness a lázeňskou (SPA). Urbanistická koncepce tedy sleduje zachování a zlepšení obytných a rekreačních funkcí - doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území a návazné krajíně. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajíně, ve volné krajíně se nepřipouští další samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích.

### **Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny**

V řešeném území obce Babylon je respektována současná historická zástavba obce na které je napojena další občanská vybavenost. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot dosavadní architektury penzionů a vil obce Babylon a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajíně, ve volné krajíně se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, rozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historické jádro obce zůstává vymezeno jako smíšené příměstské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené rekreační struktury. Nutná je ochrana urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek.

### **Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití**

Pro jednotlivé funkce jsou v území navrženy následující konkrétní plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušila stávající krajinný ráz okolí.

#### Zastavitelné plochy

1a,b - OV komerční vybavenost (obchodní služby, hotely, penziony, lázeňské wellness domy, menší kliniky, sanatoria)

2 - PV parkové náměstí

4 - RH autokemp – rozšíření, podmíněně přípustné, podmíněně hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora

5 - ID záchytné parkoviště západ, realizace po vybudování silničního obchvatu I/26

6 - OV občanská vybavenost

9a,c - BI bydlení čisté v RD

11 - ID přeložka silnice I/26 vč. návazných staveb (VPS) – dle podkladů ZÚR PK a stavebního úřadu Domažlice

13 - ID MK zokruhování

15 - ID koridor modernizace žel. tratě č. 180 o šířce 200 m (ŽD6, VPS) - dle podkladů ZÚR PK a stavebního úřadu Domažlice

17 - ID pěší trasa podél kanálu Teplé Bystřice

18 - IT vodovodní řady dobudování

20 - IT stl plynovod Pasečnice - Babylon (převzato z ÚP)

21a - ID záchytné parkoviště - jih

22 - ID MK (pěší a cyklo)

23a,b - SM- smíšené obytné příměstské

24 – IT vodovodní přivaděč ze skupinového vodovodu

25 – IT trafostanice a přívodní vedení

47a - ID lázeňská třída

49a,b - ID MK (pěší a cyklo)

#### Plochy přestavby

8 – BH úprava okolí bytových domů

9b - BI bydlení v RD

12 – ID změna MK Pec – Babylon na silnici III. třídy

14 - ID MK k rozvojovým plochám

19 - IT rekonstrukce a dobudování jednotné kanalizace, modernizace ČOV

21b,c - ID parkoviště

26 – SM smíšené obytné příměstské

30 - OV občanská vybavenost - integrovaný obecní dům

31 - RH aquapark (zastřešený bazén)

34 - RH polyfunkční sportovní hala a návazné víceúčelové hřiště

36 - PV úprava veřejného prostranství (náves a hráz)

37 - PV veřejné prostranství před OÚ

39 - SM smíšené obytné příměstské, podmíněně přípustné, podmíněně hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora

40a,b - BI bydlení individuální čisté v RD v j. části obce

41 - IT stavební a odpadový dvůr

43 - ID okružní cyklotrasa, podmíněně přípustná, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením

44 - ID naučná stezka okolím Babylonu, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením

45 - ID naučná ornitologická stezka Černý rybník, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením

47b - ID lázeňská třída

48 - ID MK

70 - ID stezky Nordic Walking, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením.

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby

- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity

- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny funkčních ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

## Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- vybudování přírodně krajinářské parkové lázeňské plochy (realizace v průběhu pořizování ÚPD)
- rekreační využívání návazných lesních ploch hospodářských lesů dle podmínek správce
- revitalizace vodních ploch a toků (úprava břehů vč. pobřežní zeleně, odbahnění): 56 - NV aquadukt, 58 – NV Malý rybník, Babylonský rybník byl revitalizován v průběhu pořízení ÚPD
- úprava veřejných prostranství doplněním a úpravou veřejné urbanistické zeleně
- úprava zeleně u Babylonského rybníku
- úprava zeleně u sportoviště
- ponechání současných ploch zahrad.

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístování

### Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající komunikační systém je výrazně upravován zejména přeložkou dosavadní průtažné silnice I/26 západně od Babylonu (v délce 5900 m) a upravovaným napojením obce místními komunikacemi. Trasa přeložky silnice I/26 vč. návazných staveb (lokality č.11) byla převzata z platného závazného nadřazeného dokumentu – ZÚR PK, kde je navržena jako VPS. Současně bylo na tuto stavbu vydáno MěÚ Domažlice, odbor výstavby platné ÚR čj. OVÚP-9675/2010-51559/2010/Sz ze dne 27.12.2010. Doplněny jsou také místní komunikace sloužící pro rozvoj obce a zlepšení dostupnosti ploch a objektů. Tím dochází ke změně dopravního významu některých stávajících komunikací ve vazbě na stavební stav stávajících komunikací. Komunikace ponechané ve stávajícím stavu je nutno postupně rekonstruovat, aby vyhověly stoupajícím požadavkům na dopravu. V obci Babylon je navrženo následující doplnění a úpravy dopravního systému:

- vybudování MK pro potřeby napojení obce na I/26
- změna MK Babylon – Pec na silnici III. třídy
- záchytná parkoviště – lokality 5 a 21a,b,c, lokalita 5 až po realizaci vybudování silničního obchvatu I/26, neboť je navrhována na PUPFL (lesních pozemcích)
- úpravy a vybudování MK pro potřeby rozvojových ploch pro bydlení a další funkce podle potřeb jednotlivých území (v rámci dalšího stupně územní a projektové dokumentace).
- přestavba a úprava veřejných prostranství tak, aby dopravní funkce nepotlačovaly všechny ostatní funkce (vymezená dopravní funkce MK nesmí potlačovat prioritní funkci veřejné zeleně, vlastní úprava je věcí projektového návrhu)
- úprava a rekonstrukce MK ve stávající zástavbě a částečné zklidnění vybraných komunikací
- trasa úpravy koridoru modernizace železniční tratě č. 180 (lokality č.15) byla převzata z platného závazného nadřazeného dokumentu – ZÚR PK – koridor nadmístního významu o šířce 200 m.

### Koncepce technické infrastruktury

Lokalizace potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

### Koncepce vodního hospodářství

#### a) Zásobování obyvatel vodou

Systém zásobování obyvatel pitnou vodou bude v souladu s PRVK PK postupně upravován -

vedle vlastních vodních zdrojů bude stávající vodovodní síť postupně doplňována novými vodovodními řadami, zejména v místech navrhované zástavby. Nejnižší a nejvýše položená stávající i navržená zástavba leží na kótě 467 - 494 m n.m., zásobování vodou bude v jednom tlakovém pásmu.

Požární voda pro první zásah bude odebírána z vodovodního systému. Jako zdroj požární vody budou sloužit místní rybníky a tok Bystřice.

Nouzové zásobování pitnou se předpokládá cisternami z Domažlic (5 km), příp. z domovních studní a užitkovou vodou místních rybníků.

#### **b) Čištění odpadních vod**

V souladu s PRVK PK se navrhuje postupná rekonstrukce stávající jednotné kanalizační sítě s ohledem na stáří kanalizace a použité trubní materiály. Dále se navrhuje napojení chatové oblasti v jižní části obce, dostavba kanalizace pro novou výstavbu a modernizace ČOV.

#### **c) Voda v krajině**

Ke zlepšení zdržení vody (zlepšení akumulčních a retenčních funkcí) a stabilizaci vodního režimu je v řešeném území navrhována revitalizace vodních ploch.

#### **Koncepce zásobování elektrickou energií**

Pro navrhovanou zástavbu se navýší výkon u stávajících trafostanic (TS), a pro „lázeňské území“ se vybuduje nová distribuční stanice TS-A (ČEZ) – lokalita 25. Navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Koridor pro venkovní distribuční vedení VN respektuje ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče. U stávajících sekundárních rozvodů se bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

#### **Spoje, telekomunikace**

Území obce je pokryto signálem mobilních operátorů, vybudování další základnové stanice se neuvažuje.

#### **Koncepce zásobování plynem**

Obec se navrhuje plynofikovat dle generelu plošné plynofikace Babylonu a Č. Kubice (Pilsgas s.r.o.) napojením na vtl plynovod DN 150 Kout - Domažlice odbočkou vtl DN 100 od Pasečnice v délce 4800 m. Zde by byla zakončena RS vtl/stl na s. okraji Pasečnice a dále stl do Babylonu a Č. Kubice. Alternativou je přívod z Trhanova.

#### **Koncepce zásobování teplem**

Pro zajištění tepla v rozvojových plochách, v návaznosti na současný stav a urbanistické řešení, se navrhuje plynofikace, příp. využití solární energie.

#### **Koncepce nakládání s odpady**

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení, v obci bude vybudován sběrný dvůr.

#### **Koncepce občanské vybavenosti**

Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti zejména pro rekreaci a wellness a léčebné pobyty. Možnost umístění drobných zařízení občanské vybavenosti zůstane zachována. Rozvoj vyšší občanské vybavenosti je dán koncepční potřebou rozvoje klimatických lázní a širšími vztahy. Specifická občanská vybavenost nadmístního významu je vázána na lokalizaci v přírodním parku a rekreační vodní plochy. Vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí se jedná

o rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro klidovou individuální rekreaci – wellness pobyty a venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území: sportovní rybolov, myslivost, golf, hippoterapie, cykloturistika, pěší turistika, zejména zařízení a penziony pro seniory, děti a mládež. Navrhuje se úprava a rozšíření rekreačně-sportovních ploch a doplnění víceúčelových hřišť a dětských hřišť. Jako základní vybavení je nutné udržení prodejen smíšeného zboží a pohostinských a hotelových služeb.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje zastavitelné plochy (lokality) 1a, 1b, 6 a plocha přestavby 30

### **Koncepce veřejných prostranství**

Veřejné prostranství jsou navrženy k doplnění a úpravě, vč. erudovaného doplnění koncepční urbanistické zeleně ke zlepšení image obce - lokality 2, 36, 37, 65a,b.

**e) Koncepce uspořádání krajiny**, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání lokalit nerostů apod.

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. V území bude respektován přírodní park Český les, významné krajinné prvky, Babylonský rybník byl v průběhu zpracování ÚPD revitalizován.

### **Návrh uspořádání a využívání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází z přírodního potenciálu, přírodních zdrojů, ekologické stability území a krajinného rázu.

#### Úpravy a funkční změny v krajině a nezastavěných ploch

56 - NV revitalizace aquaduktu - náhonu Teplé Bystřice

58 – NV revitalizace Malého rybníka

63 - NS pikniková louka

64 – NS úprava přírodního břehu

65a,b - PV veřejná zeleň.

#### Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny zajišťuje systém pěších turistických a cyklistických tras a zachování systému účelových komunikací. Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro další organismy.

#### Koncepce rekreačního využívání krajiny

Příznivé bioklimatické a přírodní hodnoty území obce Babylon jsou koncepčně využívány na urbanistické vytváření klimatických lázní zaměřených na wellness aktivity, zejména doplněním rekreační zeleně, doplněním a úpravou rekreačně-sportovních, nordic walking stezkami a dalšími atraktivitami.

#### Opatření proti povodním a protierozní opatření

Záplavové území podle vyhl. č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracování návrhu a stanovení záplavových území nebylo v administrativním území obce vymezeno, avšak k ochraně před přívalovými vodami jsou navrženy úpravy v údolí Bystřice, zejména vymezení záplavové plochy a odbahnění vodních ploch.

U vodních nádrží je navrhováno:

- odbahnění vodních ploch vč. požárních a víceúčelových nádrží
- provádění řádného odborného technického bezpečnostního dohledu na vodohospodářských dílech (dle vyhl. č. 471/2001 Sb., o technickém bezpečnostním dohledu nad vodními díly)
- budování napajedel pro zvěř u prameništ' či klidných a čistých vodotečích.

Na území obce vzhledem k převažujícímu souvislému trvalému vegetačnímu krytu jsou erozní ohrožení minimální.

### **Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES)**

K zachování nezbytné ekologické stability byl navržen územní systém ekologické stability, který sleduje i obnovu významných původních přírodních prvků. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

Na území obce zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru mezofilní bučinné osy 104 Českého lesa od NR BC 74 Čerchov k R BC 1051 Spálený vrch a R BC 1043 Svatý Václav.

Ochranné pásmo má šířku 2 km. Údolím Bystřice prochází regionální biokoridor 213 od R BC 1049 Čechovka k R BC 3020 Čertův mlýn s následujícími lokálními biocentry:

- L BC 02 Babylonský rybník
- L BC 03 Niva Bystřice
- L BC 04 Na pískách

Lokální biokoridor prochází po Českém křemenném valu od L BC Chodovské skály přes

- L BC 44 Sokolova vyhlídka
- L BC 44 Na podkově.

Interakční prvky jsou tvořeny vegetačními doprovody vodotečí, komunikací a zbylými mezemi.

Jako krajinné ekotony ve zdejších území fungují alejové a keřovité komunikační doprovody.

### Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území přírody (ZCHÚ) dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhlášky č. 398/1992 Sb. na území obce tvoří přírodní památka Sokolova vyhlídka a kontaktní CHKO Český les.

Za významné krajinné prvky (VKP) jsou podle zák. č. 114/1992 Sb. považovány lesy, vodní toky a jejich údolní nivy, rybníky, jezírka a rašeliniště a dále registrované VKP - viklan Čertův kámen (s obnovenou funkčností).

### **Pro funkční využití ploch biocenter a biokoridorů je:**

#### Přípustné využití využití

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

#### Podmínečně přípustné využití

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

#### Nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

## **Vymezení ploch pro dobývání lokalit nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch, specifická horninového prostředí**

Na území obce nejsou evidovány chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska, chráněná podle § 15 zák. č. 44/1988 Sb. o ochraně nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a s využitím nerostných surovin se zatím nepočítá.

Poddolovaná území se na území obce vyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

### **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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách), dle vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Pro konkrétní funkční plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

### **Obecné podmínky využití území**

Na pozemcích v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce i když nejsou v souladu s regulativem území nebo plochy, pokud nebudou ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou mírou.

#### Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové plochy, které jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu a jsou jim přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné.

Ve všech funkčních plochách je přípustné umisťovat stavby a zařízení pozemních komunikací, sloužících dopravní obslužnosti těchto ploch a zeleň.

#### Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce se ochrana krajinného rázu dotýká celého území obce, neboť je lokalizováno v přírodním parku Český les.

Zástavba v ochranném režimu lesa (OP) do vzdálenosti 50 m je vázána vyjádřeními správního orgánu ochrany lesa. V uvedeném prostoru se nepředpokládají stavby pro trvalé a rekreační bydlení či využití, které by mělo negativní vliv na lesní ekosystémy a nemělo by docházet k ohrožením či omezením produkčních a ostatních funkcí lesa. Dále se požaduje omezení lehkých staveb pro nářadí a palivo či jiné podobné stavby v minimální vzdálenosti 10 m od okraje lesních pozemků. Změna z plochy rekreace individuální (RI) v části OP lesa na přestavbovou plochu smíšenou obytnou příměstskou ( SM ) je možná pouze za předpokladu dodržení výše uvedeného požadavku.

### **Základní charakteristiky pro regulativy**

#### Plochy rekreace individuální/rodinné

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

#### Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch.

#### Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

#### Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

### Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

### Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

### Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

### Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití.

## **Plochy bydlení v rodinných domech - BI**

Specifikuje § 4 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- území pro bydlení obyvatel, přičemž všechny stavby a zařízení umístěná v tomto území musí sloužit tomuto účelu nebo musí mít charakter pomocný či doplňkový k těmto stavbám a zařízením

### Přípustné využití

- související technická infrastruktura
- parkování sloužící obsluze území
- veřejné ubytování v části RD formou penzionu
- komerční služba provozovaná v rámci RD
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- zeleň veřejná, izolační a doprovodná

### Podmíněně přípustné

- pozemky obslužného charakteru pro obyvatele tohoto území, nenarušující bydlení obyvatel
- zařízení maloobchodu, nevýrobní služby řemeslné výroby a veřejného stravování výhradně pro obsluhu tohoto území v případě, že tyto potřeby nejsou v obci jinak saturovány

### Nepřípustné využití

- výstavba výrobních a skladových objektů a zařízení dopravy

### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- minimální podíl zeleně bude činit 40 % ploch
- individuální rodinné domy budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

## **Plochy bydlení v bytových domech - BH**

Specifikuje § 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami (kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení)

### Přípustné využití

- specifické bydlení např. seniorské, sociální byty apod.
- veřejná prostranství, poloveřejná zeleň s rekreační a okrasnou funkcí s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- MK (obslužné a přístupové), pěší cesty a chodníky
- drobné objekty
- občanská vybavenost a obslužná zařízení pro obsluhu tohoto území (v parteru bytového domu komerčního i nekomerčního charakteru): maloobchodní a stravovací služby (cukrárna), osobní služby (holičství a kadeřnictví, oprava obuvi), ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovat. službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely (knihovna), zařízení pro

administrativu, s nezbytnou technickou vybaveností a odpovídajícím exteriérovým zázemím (zásobování), parkoviště pro osobní automobily, garáže a dopravní zařízení pro obsluhu tohoto území

#### Podmíněně přípustné umístování

- nezbytná zařízení technické vybavenosti, drobné pěstitelské plochy a chov drobného hospodářského zvířectva v rámci drobných hospodářských staveb
- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a obchod, zařízení náročná na dopravní obsluhu
- umístování a výstavba výrobních a skladových provozů a dalších podnikatelských aktivit
- stavby pro chov většího množství drobného zvířectva či velkých zvířat
- technická zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí
- výstavba objektů individuální rekreace

#### Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění území)
- podíl zastavění nepřevyšší 35 %
- podíl zeleně bude činit min. 40 %
- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení v bytovém domě ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

### **Plochy smíšené obytné příměstské - SM**

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- bydlení obyvatel, spojené s přiměřeným hospodářským využitím staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel

#### Přípustné využití

- občanská vybavenost a veřejná prostranství
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí vč. penziony
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura vč. parkovací plochy obsluhy území
- vodní plochy

#### Podmíněně přípustné, pokud nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu

#### Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

### Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 3 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- v případě podsklepení staveb a suterénních objektů nebude výškové osazení narušovat okolní zástavbu
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu
- přímé i nepřímé vlivy činností nesmí nadměrně obtěžovat sousední obyvatele či zasahovat na sousední obytné parcely či veřejné pozemky
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu.

### **Plochy rekreace individuální - RI**

Specifikuje § 5 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

#### Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační chaty a chalupy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení technické vybavenosti
- další související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- zemědělská výroba (s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- výrobní zařízení

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 % ploch pozemku
- výška objektů max. do 2 podlaží + podkroví.

### **Plochy rekreace hromadná - RH**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území je určené pro rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

#### Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního nářadí, sociální zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- zařízení technické vybavenosti

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 20 % ploch pozemku
- plochy budou mít min. 75 % ploch pozemku podíl zeleně
- objekty budou mít max. do 2 nadzemní podlaží a podkroví.

**Plochy občanského vybavení - OV**

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školství), sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

Přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti
- veřejná urbanistická zeleň

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

**Plochy veřejných prostranství - PV**

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně a parky, vč. drobné architektury

Přípustné využití

- pozemky umožňují přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy
- odpočívadla
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň
- veřejné společenské akce
- občasný stánkový prodej při společenských akcích

Nepřípustné využití

- trvalá intenzivní tranzitní doprava
- činnosti narušující pohodu prostředí

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- architektonicky vhodný městský mobiliář
- atraktivní urbanistická zeleň
- příznivé veřejné či záhonové osvětlení.

**Plochy dopravní infrastruktury - ID**

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace a plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- obslužná zařízení dopravy
- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu

- plochy kombinované dopravy
- doprovodná komunikační zeleň

#### Podmíněně přípustné

u lokalit 43, 44, 45, 70 za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přílehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

### **Plochy technické infrastruktury - IT**

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území je určeno pro umístování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

#### Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, transformační stanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měnárny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

### **Plochy vodní a vodohospodářské - NV**

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

#### Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zajištění podmínek pro nakládání s vodami
- ochrana před jejich škodlivými účinky a suchem
- regulace vodního režimu
- zajištění ochrany přírody

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

#### Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch

### **Plochy zemědělské - NZ**

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- plochy zajištění plnění zemědělských funkcí, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice

#### Přípustné využití

- stavby pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch

### **Plochy lesní - NL**

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- zajišťují plnění funkcí lesa a jejich využití

#### Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvířete

#### Podmíněně přípustné

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

#### Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa

### **Plochy přírodní - NP**

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- zvláště hodnotná území přírody

#### Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- plochy určené pro zeleň v zastavěném území
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- zařízení nezbytné technické vybavenosti

#### trvalé travní plochy

- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury

#### Podmíněně přípustné

- výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

### **Plochy smíšené nezastavěných území - NS**

- specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury (křížky, kapličky, boží muka, sochy aj. výtvarné artefakty)
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

### **Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Do vymezených prvků ÚSES nelze umístit stavby, s výjimkou vodních a vodohospodářských staveb, technické a dopravní infrastruktury. Do nezastavěných ploch volné krajiny nebudou umístitovány oplocené zahrady.

**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**

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

**Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury**

včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel

Dopravní infrastruktura - WD:

11 - ID přeložka silnice I/26

15 - ID modernizace a optimalizace žel. tratě č. 180, koridor o šířce 200 m

Obě plochy dopravní infrastruktury s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS) byly v rámci ZÚR Plzeňského kraje vyhodnoceny z hlediska vlivu koncepcí na životní prostředí SEA a přeložka silnice I/26 i podrobněji v EIA (vliv stavby na životní prostředí). Hospodaření na lesních pozemcích nebude vážně ohroženo, ale případný střet bude řešen v následných stupních přípravy stavby.

**Plochy a koridory veřejně prospěšných opatření**  
s možností vyvlastnění (dle § 170 SZ)

Tyto nebyly vymezeny.

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků nebo vymezení věcného břemene v souladu se Stavebním zákonem (případná jmenovitá identifikace je podrobností dokumentace pro územní řízení). Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zakresleny v příslušném výkresu.

**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**

Tyto možnosti podle § 101 stavebního zákona nebyly vymezeny.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona**

Nebyla stanovena.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek jeho prověření**

Výhledově se uvažuje s následujícími lokalitami:

- R1: OV přírodní amfiteátr

- R2: IT CT ke Drachensee (v trase býv železnice, po modernizaci tratě č. 180)

- R3: PV přestavba býv. průtažné komunikace I/26 na „lázeňskou třídu“ po realizaci obchvatu I/26

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

Tyto plochy nebyly vymezeny.

**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

Zpracování územní studie se nenavrhuje.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu** v rozsahu dle přílohy č. 9 (vyhl. č. 500/2006 Sb.), 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

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

**n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Lokalita záchytného parkoviště 5 ID bude realizována po vybudování silničního obchvatu I/26, neboť je navrhována na lesních pozemcích, které mají ochranný vliv na dále položené hospodářské lesy před stávajícím nepříznivým dopadem provozu na silnici I/26.

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

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele: veřejná prostranství, lázeňské centrum, plochy lázeňské zeleně.

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

Návrh územního plánu obsahuje 20 stran, grafická část obsahuje 4 výkresy.

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BABYLON

Zpracovatel:  
Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -  
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie  
a ÚÚP MěÚ Domažlice, odbor výstavby a územního plánování

## B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BABYLON

### B1) TEXTOVÁ ČÁST

Obsah	str.:
Identifikační údaje obce	23
<b>a) Postup při pořízení územního plánu a přezkoumání širších vztahů</b>	23
<u>a1) Postup při pořízení územního plánu – náležitosti vyplývající ze správního řádu</u>	23
<u>a2) Přezkoumání širších vztahů územního plánu podle §53 odstavce 4 stavebního zákona</u>	23
a2.1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou <u>krajem</u> – koordinace z hlediska širších vztahů	23
a2.2) Soulad s cíli a úkoly <u>územního plánování</u> , zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	25
a2.3) Soulad s požadavky <u>stavebního zákona</u> a jeho prováděcích právních předpisů	25
a2.4) Soulad s požadavky <u>zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů</u> podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	25
<b>b) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	27
b1) Základní informace o výsledcích <u>vyhodnocení vlivů na udržitelný vývoj včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí</u>	27
b2) Stanovisko <u>krajského úřadu</u> podle §50, odst. 5 stavebního zákona (KÚ)	30
b3) Sdělení, <u>jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno</u> s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	30
<b>c) Komplexní odůvodnění přijatého řešení</b> včetně vybrané varianty	30
<u>c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP</u>	31
<u>c2) Odůvodnění dle vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění</u>	44
c2.1) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	44
c2.2) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu	44
c2.3) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	48
<u>c2.4) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</u>	48
<b>d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	53
<b>e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí -</b> viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád	53
<b>f) Vypořádání připomínek – viz § 172 odst. 4, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád</b>	57
<b>B2) GRAFICKÁ ČÁST ODUVODNĚNÍ</b>	
<b>B2a) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	
<b>B2b) KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	
<b>B2c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU</b>	

## Identifikační údaje obce

Pořizovatel ÚPD:	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
Řešené území:	Obec Babylon, k.ú. Babylon
Adresa:	Obecní úřad Babylon, Babylon 27, p. 344 01 Domažlice
Starosta:	p. Miroslav Pazdera
Kontakt:	tel. 379 793 275, 603 702 379 e-mail: ou.babylon@domazlice-net.cz
Internetové stránky:	www.babylon-obec.cz
Rozloha území:	obec celkem 665 ha
Počet obyvatel v území:	obec celkem 284
Zalidněnost:	27,7 obyvatel na km <sup>2</sup>
Obec Babylon:	kód NUTS 4 CZ0321 PK/Domažlice, kód ZÚJ 55343 3
katastrální území Babylon:	kód 600717
kód m. č.	Babylon 0007100
Správní uspořádání:	okres Domažlice, ORP, pověřený a stavební úřad Domažlice, katastrální a pozemkový úřad Domažlice
Biogeografický region:	1.27. Tachovský (Podčeskoleská pahorkatina)
Lokalizace:	Obec je lokalizována na východním okraji Českého lesa, 57 km jz. od Plzně, 7 km jz. od Domažlic
Kontaktní obce:	město Domažlice (m.č. Havlovice), obce Česká Kubice, Pasečnice, Pec pod Čerchovem, Újezd u Domažlic

## **a) Postup při pořízení územního plánu a přezkoumání širších vztahů**

### **a1) Postup při pořízení územního plánu – náležitosti vyplývající ze správního řádu**

Pořizovatel při projednávání zadání a návrhu územního plánu postupoval v souladu s platnými právními předpisy. Návrh ÚP Babylon byl zpracován v souladu se schváleným zadáním ÚP Babylon. Požadavky zadání ÚP Babylon byly v návrhu ÚP splněny, řešeny či respektovány.

Požadavky a připomínky dotčených orgánů, organizací a osob byly v územním plánu respektovány a byly zpracovány do návrhu ÚP.

Pořizovatel obdržel námitku města Domažlice, proto dle §53 odst.1 stavebního zákona zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Babylon. Jednotlivým částem námítky bylo z části nebo zcela vyhověno. Současně byla zpracována připomínka obce Babylon.

Dotčené orgány ve 30 denní lhůtě od obdržení výzvy neuplatnily stanoviska k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách, tímto s návrhy souhlasily.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a dle §54 odst.1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání ÚP Babylon s jeho odůvodněním.

Spis který obsahuje veškeré doklady týkající se pořízení územního plánu Babylon byl vedený pořizovatelem pod č. 7960/2009. Územní plán, včetně dokladů a jeho pořizování, uložil pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen; opatřený záznamem o účinnosti poskytl příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování (obojí MěÚ Domažlice, OVÚP) a krajskému úřadu (KÚ Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje).

### **a2) Přezkoumání širších vztahů územního plánu podle §53 odstavce 4 stavebního zákona**

#### **a2.1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – koordinace z hlediska širších vztahů**

#### **Politika územního rozvoje**

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou vládou ČR 20.7.2009 usnesením č. 929 a to s požadavky pro zajištění udržitelného rozvoje území. Pro řešené území vyplývají z PÚR ČR následující konkrétní požadavky:

- Koridor modernizace konvenční železniční dopravy ŽD 6 Plzeň - Domažlice - Česká Kubice - Regensburg č. 180 o šířce 200 m (zdvojkolejnění, směrové úpravy) je reflektován
- Republikové priority byly ve zpracovaném ÚP splněny, zejména:
- vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
  - vytvářet podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení
  - vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu.

### **Zásady územního rozvoje**

Dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje schválených Usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08 ze dne 2.9.2008 leží obec Babylon mimo rozvojová území a rozvojové osy. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje jež jako konkrétní úkoly stanovily další následující nadmístně významné konkrétní úkoly byly splněny:

- Vzhledem k poloze obce Babylon na rozvojové ose OR4 Plzeň – Domažlice – hranice ČR (- Regensburg) změny využití území usměrňovat s cílem vyloučení možnosti vzniku pásové zástavby a vytváření podmínek přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek (zejména dopravy) a podmínky ochrany životního prostředí a regulovat rozvoj zástavby s preferencí širších dopravních funkcí a vyváženého územního rozvoje s ohledem na specifické podmínky na rozvojové ose.
- Vzhledem k lokalizaci obce Babylon ve specifické oblasti Český les SON1 při rozhodování o změnách v území posilovat sídelní funkci s ohledem na místní možnosti včetně posílení infrastruktury, zejména rekreační vybavenosti a dopravního propojení, navazujícího na zvýšení prostupnosti hranice se SRN, dále při rozvoji podnikatelských aktivit preferovat charakter specifické oblasti a potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí, vytvářet územní podmínky pro zařízení zimní rekreace i mimo hlavní střediska, vytvářet územní předpoklady pro rozvíjení systému přeshraniční dopravy, pěších a cyklistických tras. Dále v ÚPD 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.

Ostatní úkoly byly rovněž splněny:

- D 003: koridor obchvatu Babylonu silnice I/26 (VPS 26/06) je reflektován
- D 020: koridor modernizační a optimalizační úpravy železniční tratě č. 180 jako odbočné větve 3. tranzitního železničního koridoru Praha - Plzeň - Domažlice - Havlovice - Česká Kubice - (Regensburg) (VPS 170/4) o šířce 200 m je reflektován (zdvojkolejnění, směrové úpravy)
- D 021: úsek mezin. cyklostezky Praha - Plzeň - Regensburg přes Babylon (VPS C1) je reflektován
- Z 446: zlepšení dopravní dostupnosti v podhůří Českého lesa je reflektováno
- zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability je reflektováno
- respektování potřeb nenarušení hodnot krajinného rázu přírodního parku Český les a přírodních hodnot CHKO Český les je reflektováno
- zajištění ochrany ložisek nerostných surovin – není vymezeno.

Při řešení ÚPD jsou respektovány rozvojové a koncepční materiály Plzeňského kraje. Řešení územního plánu Babylon vychází z požadavku zajištění udržitelného rozvoje území obce při zohlednění všech jeho aspektů - požadavků na zachování přírodních, kulturních a urbanistických hodnot území, stabilizaci obyvatelstva a rozvoj sídla, ochranu a zlepšování přírodního prostředí, vytváření podmínek pro racionální a šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu území, pro stabilizaci a rozvoj ekonomické základny v obci a pro prohloubení spolupráce s okolními obcemi. V návrhu byla zvažována i ekonomická náročnost. Nenarušení přírodních hodnot je podmínkou dalšího harmonického trvale udržitelného vývoje obce.

### **Širší vztahy**

Obec Babylon je jedním z nejvýznamnějších rekreačních středisek Plzeňského kraje. Obec Babylon, která je lokalizována na úpatí hraničního pohoří Českého lesa v přírodním parku Český les (západní okraj území obce je v CHKO Český les), má zájem se transformovat jako středisko wellness pobytů v kategorii klimatické lázně, k čemuž ÚPD vytváří podmínky. Vzhledem k příhraniční poloze vznikají nové potřeby přeshraniční spolupráce rekreačních území Babylon / Furth im Wald - Drachensee jež byly sledovány uskutečněním přeshraničního projektu.

Obec Babylon kontaktuje město Domažlice (m.č. Havlovice), obce Česká Kubice, Pasečnice, Pec pod Čerchovem a Újezd u Domažlic. Požadavky města Domažlice byly ve většině výsledného návrhu respektovány, ostatní obce nevnesly žádné požadavky.

Zpracovaný ÚP sleduje výhledovou transformaci letoviska na kvalitní příměstské wellness sídlo, integrované do struktury osídlení Evropské unie, s odpovídajícími standardy vybavení, ve vazbě na historický vývoj, kulturní tradice, hodnotné přírodní prostředí, ale i přirozený potenciál a omezující limity.

### **a2.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

#### **Cíle územního plánu Babylon**

- 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 Babylon**

- 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.

### **a2.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh územního plánu je obsahem i postupem projednání v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

### **a2.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Před zahájením řízení o ÚP (dle §52 SZ) byly dohodnuty požadavky dotčených orgánů, zapracovány připomínky sousední obce Domažlice a odstraněny další nedostatky v návrhu ÚP Babylon, které vyplývali zejména ze:

- Stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje ze dne 10.5. 2013
- Stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – orgán státní správy lesů (OSSL), ze dne 18.3. 2013:
- Stanoviska Ministerstva dopravy, z hlediska silniční dopravy, ze dne 8.4.2013
- Souhrnného stanoviska MěÚ Domažlice – odbor životního prostředí ze dne: 14.3. 2013

- Připomínky sousední obce Domažlice (usnesení č. 3814 rady města Domažlice ze dne 2.4. 2013:) ze dne 3.4. 2013.

Všechny požadavky a podmínky, které byly dotčenými orgány uplatněny v průběhu projednávání územního plánu byly zohledněny a zapracovány do návrhu ÚP Babylon. Územní plán je v souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů.

#### Civilní ochrana (CO)

Návrh je řešen v souladu s platnými právními předpisy na ochranu obyvatelstva. Konkrétní záměry ochrany obyvatelstva v územním rozvoji vycházejí z předpisů civilní obrany, uvedených v Odůvodnění a metodické příručky Sebeochrana obyvatelstva (vydané MV ČR, gen. ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR).

Na území obce není vymezeno ohrožení průlomovou vlnou. Záplavové území není vymezeno.

V rámci vnějších havarijních plánů - není zde evidován žádný objekt nebo zařízení dle příslušné legislativy. Pro případ mimořádných událostí je na obecním úřadě zpracován Plán ukrytí obyvatel obce, který popisuje možnosti ukrytí obyvatelstva v improvizovaných úkrytech (IÚ). Dle druhu ohrožení obyvatel havárií či jiným nebezpečím bude zvolena buď evakuace nebo úkryt ohrožených lidí ve vytypovaných objektech. ÚP v rozvojových lokalitách bydlení, které bude v obci výhradně charakteru rodinného bydlení, umožňuje ve většině případů podsklepení obytných domů. Optimální je využití případných skladů obchodního zařízení či přízemí obytných domů – garážové boxy. Větší zařízení občanské vybavenosti či veřejné budovy, kde by se shromažďovali občané a kam by zároveň mohly být umístovány hromadné úkryty, nejsou územním plánem navrhovány.

Prostředky individuální ochrany (PIO) CO a humanitární pomoci zajišťuje pro vybrané skupiny obyvatelstva Obecní úřad, který má pro uložení těchto prostředků skladovací kapacity.

Nebezpečné látky se na území obce neskladují.

#### Požární ochrana

Požární ochrana obce je řešena v souladu se závaznou legislativou a požadavky Hasičského záchranného sboru Plzeňského kraje. Odběr vody pro požární účely („zásobování požární vodou“) je zajištěn v souladu s § 29, odst.1, písm. k zák. č. 133/1985 Sb. ve vazbě na ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody a to ze stávajících přístupných vodních zdrojů - požárních a víceúčelových nádrží, příp. rybníků a vodních toků. Vodovodní systém je dimenzován dle požadavků požární ochrany.

#### Ochrana před haváriemi

K preventivní ochraně před haváriemi se vychází z příslušné legislativy. V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

#### Ochrana státu

Na území obce nejsou vymezeny zájmy ochrany státu – Armáda ČR na území obce žádné požadavky neuplatnila. V případě záměru investiční akce jež ovlivňuje zájmy ochrany státu, je nutno si vyžádat povolení a posouzení Vojenské ubytovací a stavební správy (VUSS) Plzeň.

#### Ochrana veřejného zdraví

Ve zdejším bioklimaticky a krajinářsky příznivém území je navrženo využití pro wellness lázně, proto mezi základní opatření náleží navrhovaný obchvat silnice I/26.

#### Ochrana nerostných surovin

Na území obce nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

#### Poddolovaná území

Na území obce nejsou poddolovaná území

### Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy nebyly v obci provedeny.

## **b) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

### b.1. Základní informace o výsledcích vyhodnocení na udržitelný rozvoj včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Základní prioritou krajinné a environmentální koncepce rozvoje obce je trvale udržitelný vývoj a to jak environmentální, tak ekonomický a sociální.

#### Uspořádání krajiny

Krajina kterou osídlil člověk je z hlediska její funkce ekosystémem, tedy prioritně podléhá ekologickým principům a zákonitostem (jež jsou dokonce nadřazeny nad společenské a ekonomické principy a zákonitosti). Základním krajinnotvorným i sídlotvorným činitelem je na území obce terénní konfigurace, bioklima a dochovaná torza rozptýlené krajinné zeleně. V okolí obce je vyšší dynamika reliéfu. Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability.

Tyto významné pohledy jsou doposud zanedbávanou potřebou řešení rozvoje obce. Základní prioritou krajinné a environmentální koncepce rozvoje obce je trvale udržitelný vývoj.

Obec Babylon je lokalizována ve svažité poloze, na úpatí Českého lesa, v relativně harmonické krajině.

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit.

Obec Babylon leží v Českém lese, pod symbolickým dominantním vrchem Českého lesa - Čerchovem, v přírodním parku Český les. Obec Babylon je lokalizována v mělkém, lesy obklopeném údolí toku Bystřice, která tvoří pomyslnou osu obce, ve výšce 474 m (467 - 495 m), nejvyšší místo obce je na jz. okraji katastru ve výšce 662 m n.m. (na hranici PR Bystřice), nejnižším místem je vodní tok Bystřice 472 m na s. okraji katastru. Specifičností zdejšího území je vysoký podíl lesů – 81,4 % a vyšší podíl vodních ploch a také prameniště lokalit. Specifičností zdejšího území je historická těžba dřeva a budování rybníků.

Současné využití půd ve správním území obce Babylon je dle úhrnných hodnot druhů půd následující

Druh využití půd	Výměra ha	Procentický podíl
Celková plocha	665,17	100
Lesní půdy	541,47	81,40
Zemědělské půdy	44,24	6,65
- orné půdy	8,54	1,39
- trvalé travní porosty	25,31	3,76
- zahrady a ovocné sady	10,38	1,50
Vodní plochy	24,89	3,74
Zastavěné plochy	6,10	0,92
Ostatní plochy	47,47	7,14

Krajinná struktura řešeného území je následující (v %):

- lesní půdy	81,4
- orné půdy	1,4
- travní porosty	3,7
- vodní plochy	3,7

Bonitační půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou zde následující:

7.50.04 (IV), 7.50.11 (III), 7.72.01 (V)

V lesních plochách obce Domažlice činí v současnosti podíl zastoupení jehličin cca 89 %, listnatých dřevin pouze 11 %. Na území obce je vymezena lesní oblast č. 11 - Český les. Lesní úřad je MěÚ Domažlice, odb. životního prostředí, který je orgánem státní správy lesů (3214). K případnému dotčení pozemků pro plnění funkcí lesa vydává souhlas dle § 14, odst.2, lesního zákona č. 314/2002 Sb. v aktuálním znění.

Cestovní ruch a rekreace vzhledem k příznivým bioklimatickým i krajinářsko-přírodním předpokladům byl v obci rozvíjen jako základní aktivita od přelomu 19. a 20. století. Zatím měl Babylon charakter letoviska, koncepčním záměrem je vytvářet klimatické lázně zaměřené na wellness aktivity. Obcí prochází budovaná mezinárodní cyklostezka CS 3 Praha - Plzeň - Domažlice - Regensburg a přičemž cyklotrasy CT 36 Českoleská ze Všerub do Broumova přes „starou bystrickou silnici“ a CT 2014 Všeruby - Salka - Ovčí vrch kontaktují území obce. Rekreční aktivity mají potenciální prostor v oblasti Českého lesa, kde však aktivity rekreace a cestovního ruchu jsou limitovány CHKO Český les. Území obce má značný přírodně krajinářský potenciál, zejména pro aktivity rekreace a cestovního ruchu, přičemž je i dopravně velmi dobře dostupné. V současnosti je na území obce cca 150 objektů využíváno k soukromé rekreaci v několika chatových osadách, dále je zde řada hotelů, penzionů a autokemp. K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny, ale i úprava vymezených rekreačních a sportovních ploch. Pro zlepšení pohodové úrovně obce a zatraktivnění centra obce je sledována revitalizace vodních ploch, lesoparková úpravy, úpravy ploch veřejné urbanistické zeleně a stávajících veřejných prostor. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí: rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území: sportovní rybolov, myslivost, cykloturistika, pěší turistika.

Obcí prochází následující značené turistické cesty (TT):

TT červená 0224 Babylon - Zelenovské rybníky - Stráž (Boučkova skála)

TT modrá 1425 Babylon - Česká Kubice - Folmava

TT zelená 3642 Havlovice - Babylon - Pec p.Č. - Výhledy - Klenčí (Baarova stezka)

TT zelená 3644 Babylon - Na kameni - Plzeňská cesta - Čerchov

TT žlutá 6627 Salka - Babylon - Pila - Trhanov

TT žlutá 6637 Česká Kubice - Na kameni - Pec p.Č. - Chodov - Klenčí.

### **Přírodně-ekologická udržitelnost**

Nenarušení přírodních hodnot na okraji Českého lesa je podmínkou dalšího harmonického trvale udržitelného vývoje obce Babylon.

Navrhované řešení územního plánu je zpracováno v souladu se zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 395/1992 Sb. v aktuálním znění. Zachování kulturní krajiny, obnovování biodiverzity a ochrana půdy a vody a zachování venkova představují principy krajinné a environmentální koncepce ÚP v souladu se základními dlouhodobými cíli EU. Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a přírodního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. Příslušným orgánem ochrany přírody dle § 77, odst.3, zák. č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny je MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí.

Navržené řešení respektuje požadavky ochrany životního prostředí (dle zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí a zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a vyhl. č. 135/2001 Sb., o ÚPP a ÚPD). Případné narušení novým rozvojem je minimalizováno návrhem nových ploch v návaznosti na stávající zastavěné území obce a návrhem technických i biotechnických opatření.

Území obce v Podčeskoleské pahorkatině přísluší do Tachovského bioekoregionu (č. 1.27a) a fytogeografického okresu Tachovská brázda (č.27) mezofytika, pouze okrajově v Českoleském bioregionu (č. 1.61). V zájmovém území přísluší biota do 4a. bukového vegetačního stupně. Potenciální přirozenou vegetaci tvoří bikové bučiny (Luzulo - Fagetum č.24).

Ochrana přírody a krajiny vč. vzrostlých dřevin vyplývá ze zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhl. č. 395/1992 Sb.

Zvláště chráněná území přírody (ZCHÚ) dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhlášky č. 398/1992 Sb. na území obce je Přírodní památka Sokolova vyhlídka. Nejsou zde vymezena území Natura 2000 - Evropsky významné lokality a Ptačí oblasti. Významné krajinné prvky (VKP) podle zák. č. 114/1992 Sb. jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy, registrovaný VKP je viklan Čertův kámen (kde byla v průběhu zpracování ÚPD obnovena funkčnost), ochranná zóna VKP je do vzdálenosti 50 m.

Na území obce je potřebné ochraňovat krajinný ráz přírodního parku Český les, proto případně necitlivě realizované objekty by byly výraznou závadou. V obci je střední dynamika reliéfu. Obec je umístěna převážně v údolí toku Bystřice, která vytváří její osu. Významnější biotopy obce tvoří vlhké louky a vodní plochy, které je třeba při rozvojových záměrech chránit. Při realizaci pěších a cyklistických cest je vhodné ponechat nebo vytvořit zatravněné doprovodné pásy s výsadbou keřů domácí proveniencí příp. vhodných autochtonních taxonů dřevin. Stávající veřejná urbanistická a krajinná zeleň vč. alejových doprovodů bude doplněna v souladu s územním plánem, pro výsadbu ve volné krajině budou přednostně využívány autochtonní dřeviny.

Podle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je ÚSES vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Návrat k ekologicky stabilizovaným poměrům možný zajištěním nezbytného minima vhodné krajinné struktury, resp. vegetačního krytu blízkého původnímu stavu, což je předpokladem trvale udržitelného vývoje území. Územní systém ekologické stability (ÚSES) vytváří významnou vymezenou základní krajinnou strukturu, jež uchovává přírodní bohatství regionu obce a umožňuje tak jeho další reprodukci a trvale udržitelný vývoj, při zabezpečování minimálních prostorových podmínek, pro přirozené autoregulační procesy v člověkem pozměněné krajině. K zachování narušené, avšak nezbytné ekologické stability byl vymezen ÚSES, který sleduje i obnovu významných původních přírodních prvků. Na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. je ÚSES schvalován v závazné části územního plánu. Územní plán obce stanovuje funkční využití území a koncepci infrastruktury včetně územního systému ekologické stability. Obecně je nutno připomenout, že vlastníci a uživatelé pozemků s vymezenými prvky ÚSES se musí vystříhat takového využívání uvedených ploch, jež by zhoršilo jejich přírodní kvality.

Z hlediska krajinářského hodnocení je možno území obce označit za území s převažujícím přírodním charakterem. Ochranu krajinného rázu je nutno sledovat u všech změn ve využití území, protože obec je lokalizována v přírodním parku Český les. Typologicky se jedná o členitou vrchovinu s rozsáhlými hřbety se zalesněnými vrchy s relativně přirozenými lesy, tedy o příznivou krajinnou lokalizaci. Místem krajinného rázu je Babylonská kotlina. Jedná se o území s menším trvalým sídlem a s výraznými rekreačními aktivitami. Krajinářsky je zdejší oblast hodnotná, proto každý necitlivě realizovaný objekt je vážnou závadou.

Ekologická ohrožení ve zdejším území jsou zejména následující:

- přemnožení stavů vysoké zvěře
- zanedbání péče o rozvoj a novou tvorbu urbanistické zeleně.

Koeficient ekologické stability je na území obce Babylon 14.1 vyjadřuje charakter území s převahou přírodních prvků.

Erozní projevy jsou zde velmi omezené, odvisí od velikosti mikropovodí ve vazbě na délky údolnic, spádu pozemků, soustředěnosti odtoku, odtokovém množství přívalových vod, unášecí síle, odolnosti druhu půd před splavením a dalších faktorech.

Záplavové území podle vyhl. č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracování návrhu a stanovení záplavových území nebylo v administrativním území obce vymezeno, avšak dílčí opatření spočívá ve vymezení rozlívového území a odbahnění rybníka Babylon.

U vodních zdrojů jsou vymezena ochranná pásma. V obci bude v souladu s Programem rozvoje vodovodů a kanalizací zajištěna kanalizace vč. likvidace odpadních vod. Rozvojové plochy navržené zástavby budou

odkanalizovány do kanalizačního řadu. Dle Nařízení vlády č. 103/2007 Sb. patří k.ú. Babylon do zranitelných oblastí.

### **Ekonomicko-sociální udržitelnost**

V obci je nepatrně rozvinutá ekonomická základna, nezaměstnanost dosahuje cca 6 %. Hlavním ekonomickou činností na území obce jsou služby. V obci je pouze omezené množství dalších pracovních příležitostí v lesním hospodářství. V obci je 159 ekonomicky aktivních pracovníků, z toho většina - 112, tj. 70,5 % vyjíždí za prací, např. do Domažlic, Horšovského Týna, Plzně aj. (PK 36,18 %). V primárním sektoru, tj. v zemědělství, lesnictví a rybářství pracuje 10 pracovníků, tj. 6,29 % (PK 6,29 %), v sekundárním sektoru průmyslu a stavebnictví pracuje 40 pracovníků, tj. cca 25,15 % (PK 39,86 %), v terciéru - službách 97 pracovníků, tj. 66 % (PK 47,05). Potřebné je zajistit předpoklady pro vytvoření dostatečných pracovních možností v obci.

Kvalita ovzduší je ve sledovaném území velmi dobrá, lokální znečištění způsobují v topné sezóně domácí topeniště obce vzhledem k inverzní poloze. Méně příznivé situace nastávají v inverzní poloze pouze v topné sezóně. Pohodovou kvalitu životního prostředí obce snižuje nedostatečná úroveň a zanedbanost veřejné urbanistické zeleně. Ochrana ovzduší vyplývá ze zák. č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Základním předpokladem zkvalitnění ovzduší je max. omezení spalování nekvalitních fosilních paliv (přechod na zemní plyn, příp. ekologicky šetrné způsoby vytápění, např. spalování dřeva a biomasy, využití solární energie pro ohřev vody). Projektovaná přeložka silnice I/26 podstatně příznivě ovlivní zastavěná území, přičemž i drobné bezpečnostní úpravy křižovatek a doplňující místní komunikace příznivě ovlivní životní prostředí.

### **b2) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí podle §50, odst. 5 stavebního zákona**

Krajský úřad Plzeňského kraje odbor ŽP k návrhu původního zadání ÚP ve svém stanovisku zn. ŽP/9037/09 ze dne 11.9.2009 požadoval zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Babylon z hlediska vlivů na životní prostředí, proto zadání bylo upraveno tak, aby další rozvoj Babylonu pro wellness aktivity nezasahoval pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

### **b3) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Na společném jednání o návrhu ÚP Babylon byly pořizovatelem a zpracovatelem objasněny záměry z hlediska jejich umístění, rozlohy a kapacity. Na základě upřesněného návrhu ÚP Babylon a kritérií uvedených v příloze č.8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad PK, odbor ŽP **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Babylon z hlediska vlivů na životní prostředí, viz. stanovisko zn. ŽP/2780/13 ze dne 20.3. 2013.

V rámci řízení následujících po schválení územního plánu, je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat ustanovení některého z bodů přílohy č.1 tohoto zákona.

Stanovisko krajského úřadu je v návrhu zohledněno.

### **c) Komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

V návrhu je sledována přestavba letoviska na klimatické wellness lázně, byly vymezeny požadované zastavitelné plochy, plochy přestaveb a změn, byly stanoveny podmínky pro jejich využití. Vymezením těchto ploch nedošlo k narušení urbanistických ani architektonických hodnot území. Koncepce dopravní infrastruktury je měněna na základě zpracovaných projektů, byly obnoveny a doplněny účelové

komunikace. Stávající koncepce technické infrastruktury byla doplněna o doplnění řešení zásobování vodou a kanalizace. Územní systém ekologické stability byl vymezen. Požadavky zadání na udržitelný rozvoj obce byly splněny.

### c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP

#### **Koncepce rozvoje území obce**

Základní rozvojová koncepce je zaměřena na přestavbu příměstského letoviska na wellness lázně. Zásadním problémem je vlastnictví většiny pozemků obce městem Domažlice a upřednostňování hospodářských lesů nad lázeňskou vybaveností: „Stávající lesní porosty hospodářského lesa v daných podmínkách vedle plnění hlavní produkční funkce, plní současně další významné funkce lesa, mezi kterými je také funkce rekreační (§1 lesního zákona). Plnění funkcí stávajících lesních porostů je tedy i v souladu s § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, pro které je stanoveno hlavní využití: zajištění plnění funkcí lesa a jejich využití“ - v současné aktualizaci vyhl. č. 431/2012 Sb. je však stanoveno: Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les (dle lesního zák. č. 289/1995 Sb.). Plochy zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

V návrhu ÚPD bylo sledováno společensky přijatelné řešení využití území ve veřejném zájmu a také trvale udržitelné, reflektující všechny zúčastněné subjekty. Pro potřeby rozvoje obce jsou vymezeny a regulativy limitovány rozvojové plochy. Příměstský charakter osídlení je převážně zachovávan. Rozvojové plochy jsou přednostně lokalizovány v dříve zastavěných plochách. Historické jádro obce zůstává vymezeno jako smíšené venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Většina zdejších obytných stavení má charakter individuálního rekreačního bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je podpora rekreačních funkcí. Vedle zajištění standardizace technické vybavenosti je sledován rozvoj ploch hromadné rekreace pro wellness pobyty s funkcí klimatických lázní, ke kterým směřuje v návrhovém období. Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy funkční plochy. Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce spočívají ve vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce při zachování památkově významných struktur. V dalším urbanistickém rozvoji bylo sledováno zachování typických objektů obce Babylon a revitalizace jak zastavěného území obce, tak okolní krajiny. Potřebné je zajistit příznivou zástavbu v obci nenarušující přitažlivého prostředí pro život místních obyvatel i návštěvníků, a také nenarušující přírodní hodnoty přírodní. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji příslušnou občanskou zástavbou a zástavbou převážně rodinných domů. Obec Babylon má v současnosti jednu místní část, avšak několik osad a samot: osada Za Čertovým kamenem, osada Za Kahovcem, chat. osada Teplá Bystřice, osada Srub - TJ Jiskra Domažlice.

Dřevorubecká osada Reichstag, později a následně Babylon vznikla zřejmě v 15. století. První písemná zmínka o dřevorubecké osadě Babylon, je z roku 1587. Okolní lesy a zdejší rybníky (Babylon a Černý) vlastnilo město Domažlice. Blízké obce Česká Kubice a Capartice byly původně rovněž dřevorubeckými osadami, avšak až podstatně pozdějšího založení. V roce 1621 získal okolní chodské vesnice, zabavené městu Domažlice, dále také zbořeníště Chodského hradu v Domažlicích a konečně i osadu Pařezov - Babylon se zdejšími rybníky a okolními lesy Wolf Lamminger z Albenreuthu (označovaný Chody jako Lomikar), takže Lammingerům byly dědičně zapsány. Podle tereziánského katastru byl Babylon uváděn jako domažlická městská obec se 4 hospodáři, 12 usedlíky na dominikální půdě a ovčínem s 550 ovcemi. Katastrální území mělo v 19. století několik částí: Reichtag, U čertova kamene, Za čertovým kamenem, Vejslavka a Flusárna (podle výroben potaše ze stromové kůry). Původně rozptýlená dřevorubecká osada z

15. století na přelomu 19. a 20. století začala být rekreačně využívána. Na přelomu 20. a 30. let minulého století získal Babylon sportovní věhlas svými plaveckými závody (které sledovaly tisíce lidí). Během 2. světové války byla obec připojena spolu s dalšími chodskými vesnicemi k německému území (okres Waldmünchen). Tehdy byly zdejší hotely přeměněny na vojenské lazarety a ubytovny opuštěné mládeže. Současně byla státní hranice neprodyšně uzavřena, přičemž hraniční pásmo dosahovalo až k zastaveným částem obce.

Obec Babylon ve Všerubském mezihoří je protáhle situována při zalesněných okrajích mělkého údolí potoka Bystřice, v nadmořské výšce 470 m. Technickou zvláštností je převod vod z úmoří Černého moře do úmoří Baltského oceánu náhonem Teplé Bystřice, který v obci vede téměř paralelně s tokem Bystřice. Průtočný Babylonský rybník na toku Bystřice v severní části obce (resp. Dolní Pařezovský rybník) o rozloze 12 ha, se svým revitalizovaným přírodním koupalištěm stal hlavním rekreačním cílem a předpokladem rozvoje zdejšího letoviska. Historické jádro obce tvoří dvě skupiny venkovských stavení: osada „Reichstag“ poblíž hráze býv. Horního Pařezovského rybníka (u dnešní cesty k žel. zastávce) s několika zděnými staveními kolem nevelké návsi a mladší osada „Babylon“ tvořená skupinou zděných stavení na malém návrší v jižní části obce. Při další výstavbě docházelo k postupnému propojování částí obce a dále pak k zastavování jednotlivých proluk.

Železnice z Domažlic na Českou Kubici byla dokončena v r. 1863 a ve směru na Tachov v r. 1910.

V 1. pol. 19. st. došlo k výstavbě hotelů Bedrníček, Bohmann a Belvedere a koupaliště Babylon.

Hrabata Stadionové (majitelé trhanovsko – koutského panství), kteří vlastnili Pařezovské rybníky (Dolní - Babylon, Horní, Černý a další menší rybníky) a návazné lesy (na západ Vejslava, na východ Okrouhlík) na přelomu 19. a 20. století utvořili základ pro rekreační využití zdejšího území. Nechali upravit rybník Babylon pro rekreaci (u hráze rybníka Babylon nechali postavit výletní hospůdku s dřevěnou rybářskou chýší – známou Baštírnu a několik převlékacích kabin na břehu rybníka s písčitou pláží). Charakteristický objekt Baštírny, dodávající Babylonu typický kolorit, ač značně přebudovaný, se zde udržel až do nedávné doby. Již na počátku 20. století měl rybník písčité pláže. Zdejší letovisko získalo pak brzy popularitu, takže zde rychle vznikaly první hotely a penziony a Babylon se stal rekreačním střediskem. Následně došlo k rozvoji rekreace a cestovního ruchu spojenou s výstavbou množství vil, penzionů a hotelů. Obytná zástavba se rozvinula směrem k silnici I. třídy. V kontaktu se silnicí bylo v 1. polovině 20. století postaveno několik objektů občanského vybavení (hotely Bedrníček, Bohmann, Belvedere) a u koupaliště Babylon. Zastavěny byly i pozemky na východním okraji sídla (hotel Praha a skupina několika dalších objektů občanského vybavení v okolí žel. zastávky). Ve 2. pol. 20. století vznikl rozsáhlý autokemp Čakan (západně od průtažné silnice) a v okrajových částech sídla bylo založeno několik chatových osad a rozšířena byla i obytná zástavba (zejména ve vnitřních částech sídla). Současná převažující příměstská rekreační zástavba je skupinovitě lokalizována převážně při okrajích mělkého údolí Bystřice mezi železniční tratí a mezinárodní silnicí I/26. Urbanistická osnova obce je spíše živelně rozvinuta při jednotlivých komunikacích, doposud je však bez výrazného centra. V současnosti je v administrativním obvodu obce celkem 96 domů, z toho trvale obydleno 73 (trvale neobydleno 23 domů). Řada objektů byla upravena nebo vybudována pro rekreační využívání. V Babyloně je 5 bytových domů. Střední část tvoří jak objekty občanské vybavenosti, tak obytné objekty. Západní část tvoří autokemp Čakan, chatová osada Za Bedrníčkem a Za Kahovcem. Východní část zahrnuje objekty u žel. zastávky rekreační objekty, penziony i občanskou vybavenost. Lesní chatové osady lokalizované jižně a západně od obce v lesním komplexu jsou čtyři: Srub, DTJ, Teplá Bystřice a Za Čertovým kamenem. Po druhé světové válce se zde rozšířila chatová zástavba a posléze i výstavba rodinných domů, dále pak zde vznikl autokemp západně od státní silnice, dále byl vybudován sportovní areál a veřejná sauna se společenskou místností. Poblíž Babylonského rybníka byla postavena lovecká chata Interhotelu.

Osídlení a přetváření zdejšího území na kulturní krajinu bylo převážně od 13. století. Pro zdejší území na okraji pohoří Českého lesa je charakteristická typická lokalizace v lesním komplexu kde v návaznosti na obec se střídají travní porosty, menší pole a vodní plochy. Obec Babylon, která je původně dřevařskou osadou z 15. století se od konce 19. století vyvíjí jako rekreační středisko nadregionálního významu. Základní koncepce dalšího rozvoje spočívá v postupné proměně na klimatické lázně zaměřené na wellness pobyty. Předpokládá se zachování architektonicky významných hotelových objektů a navázání komunikativní výstavbou dalších objektů občanské vybavenosti. Územní plán vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se

zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody, ovzduší a živé přírody (bioty). Přirozený potenciál obce vyplývá z příznivé na okraji Chodska a Českého lesa. V dalším urbanistickém rozvoji se sleduje koncepce konverze na klimatické lázně s wellness pobyty využívající okolní krajinu vč. vodních ploch, se záměrem doplnit zejména občanskou vybavenost, upravená veřejná prostranství a lázeňskou zeleň. Prioritou urbanistické koncepce je udržení rekreačního a lázeňského charakteru sídla a přilehlé krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v oblasti pracovních příležitostí, přírodních zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v přírodním parku Český les. Návrh urbanistického rozvoje obce vyplývá z potenciálních rozvojových možností a využití disponibilních ploch. Doplní se souvislá zástavba obce občanskou vybaveností a obytnými objekty. Rekreační charakter osídlení je doposud převážně zachovávan. Rozvojové plochy jsou přednostně lokalizovány v zastavěném území. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Jako prioritní je uvažovaná občanská vybavenost pro wellness pobyty. Bydlení v obci je dále mírně rozvíjeno. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení rekreačně lázeňských a obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je podpora i rekreačně sportovních funkcí. Vedle zajištění standardizace technické vybavenosti je sledován rozvoj obytných i podnikatelských aktivit – drobné smíšené živnostnické aktivity. V návrhovém období bude obec rozvíjet převládající funkci - rekreaci a bydlení. Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy funkční plochy. Vzhledem k charakteru území a navrhovanému rozšířenému využití pro další rozvoj bydlení a rekreace jsou vymezeny i plochy pro obslužné funkce území.

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především rekreaci a bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je podpora rekreačních funkcí. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy jak nových, kompozičně nevhodných objektů.

Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy jak nových, kompozičně nevhodných objektů, tak nepříznivými úpravami historických objektů. Potřebné je zajistit příznivou zástavbu v obci a přitažlivého prostředí pro život místních obyvatel i návštěvníků. Přírodně krajinářské a ekologické podmínky významně determinovaly osidlování zdejšího krajinného území. Nové objekty v dosud nezastavěných územích volné krajiny, navazujících na zastavěné území obcí, by měly respektovat vnější obraz příslušného historického sídla a nenarušovat dálkové pohledy. Potřebné je preferovat rozvojový potenciál uvnitř obcí přestavbou a doplněním stávajících struktur (transformace, konverze). Stavební činnost by neměla narušovat historickou strukturu obce necitlivými zásahy jak nových (kompozičně nevhodných objektů), tak nepříznivými úpravami historických objektů. Památkově významným objektům a lokalitám je potřebné zajistit vhodnou ochranu, stanovené funkční využívání jednotlivých ploch musí zajistit potřebnou ochranu kulturních i přírodních hodnot území. Vzhledem k udržení historického a krajinného milie se navrhuje krajinně začleněné rozvojové plochy, doplnění občanské vybavenosti prioritně v zastavěném území vč. doplnění uměřené bytové výstavby. Nenarušení přírodních a kulturních hodnot je podmínkou dalšího harmonického trvale udržitelného vývoje obce.

Pro podporu rozvoje je třeba vycházet i ze zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, rozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích.

Stanovené funkční využívání jednotlivých ploch musí zajistit potřebnou ochranu kulturních i přírodních hodnot území a výrazně nenarušit pohodové faktory obytné zástavby a přírodní kvality území. Územní plán je zpracován v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 66/1988 Sb., v aktuálním znění.

### Ochrana kulturních, urbanistických a archeologických hodnot

V současnosti nejsou v obci chráněné kulturně historické památky (dle zák. č. 20/1987 Sb.), zapsané v rejstříku nemovitých památek (ÚSKP ČR). Potřebné je sledovat i další památkově významné objekty nezapsané v rejstříku, např.:

- objekt čp. 5
- objekt čp. 12
- objekt č. ev. 108
- pamětní kříž z r. 1857 (u objektu čp.5)
- objekty občanského vybavení z 20. a 30. let minulého století.

Z hlediska státní památkové péče je nutno respektovat a zachovávat všechny hodnoty historických sídel a využití jejich potenciálu pro další rozvoj obce. Jde především o význam sídel z kulturně historického, urbanistického a architektonického hlediska, o osobitost místa, vazby objektů a prostorů, vnější a vnitřní obraz sídel. Archeologické dědictví musí být podle Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, tzv. Maltské konvence, která je součástí našeho právního řádu ve smyslu ústavního zákona č. 395/2001 Sb., zejména článku 4, je prioritně chráněno na původním místě v zemi. Na území obce jsou evidována území s archeologickými nálezy a proto nelze vyloučit možnost archeologických nálezů při stavební činnosti.

Jako území archeologických nálezů je nutno považovat historická jádra jednotlivých místních částí obce. V zájmu ochrany archeologických nalezišť je nutno při přípravě staveb postupovat v souladu s § 21,22 a 23 památkového zákona č. 20/1978 Sb., tj. již ve fázi zahájení územního řízení. Od zahájení příprav stavby je nutno ohlásit záměr provést zemní práce Archeologickému ústavu AV ČR, prostřednictvím Západočeského muzea v Plzni, odd. záchranných archeologických výzkumů (326 01 Plzeň, Koterovská 162) a umožnit dohled a provedení záchranného archeologického výzkumu odbornému pracovníkovi – archeologovi (tzn. uzavřít dohodu o podmínkách archeologických výzkumů). Při veškerých zemních pracích je nutno zajistit záchranný archeologický výzkum některou z organizací, oprávněnou v příslušném území k provádění archeologických výzkumů. V případě archeologického nálezu je nezbytné dodržet § 23, zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění, a to zejména ohlašovací povinnost (ve lhůtě nejpozději do druhého dne) a zajištění archeologického nálezu a naleziště proti pozměnění situace, poškození nebo odcizení.

### Demografický vývoj

rok / m. č.	1900	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2008
Babylon	182	201	192	318	236	213	205	242	279	284

Demografický vývoj obce je možno sledovat od r. 1869, kdy zde trvale žilo 177 obyvatel. Následně pak počet obyvatel vzrostl až dvojnásobně, posléze byl regresivní, posledních 20 let je pak opět progresivní. V letní sezóně dochází k výraznému zvýšení počtu obyvatel, zejména o účastníky rekreace, včetně dlouhodobých rekreačních pobytů osob. Vzhledem ke stávající věkové struktuře obyvatelstva v obci, tj. mírně příznivému podílu osob v produktivním věku - 201, tj. 72 % (Plzeňský kraj 69,9) k osobám v poproduktivním věku - 32, tj. 11,5 % (PK 14,1 %) a předproduktivním věku - 16,5 tj. 15,14 % (PK 16 %) je prognóza rozvoje přirozenou demografickou měnou mírně příznivá, přirozený migrační územní rozvojový potenciál obce je příznivý.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel v návrhovém a výhledovém období:

Obec	Rok 2011	Návrh rok 2021	Výhled – rok 2031
Babylon	284	350	400

Pro návrhové období roku 2021 se předběžně uvažuje 350 obyvatel. V letní sezóně je možno předpokládat výrazné zvýšení počtu obyvatel včetně dlouhodobých rekreačních pobytů osob. Předpokládaný celkový návrhový počet obyvatel obce Babylon pro r. 2021 je nutno chápat jako maximální v případě, že budou v plném rozsahu realizovány všechny rozvojové lokality obce.

## **Sídelní zeleň**

Obec Babylon nemá koncepčně budovanou veřejnou urbanistickou zeleň. V ÚPD vymezeny plochy úprav, přičemž v návaznosti na ÚPD je nutno zpracovat studie úprav volných ploch obce a uvedenou trvalou zeleň koncepčně realizovat v souladu s územním plánem. V obci jsou torza významnějších soliterních stromů. Navrhovaná sídelní zeleň je reprezentována urbanistickou i krajinou zelení, které jsou doplňovány a upravovány, u vodotečí a vodních ploch se navrhuje revitalizace. V návaznosti na ÚPD je nutno zpracovat studie úprav volných ploch obce a trvalou zeleň koncepčně doplnit v souladu s územním plánem.

## **Veřejná infrastruktura**

Koncepce dopravní a technické infrastruktury je zaměřena na skutečnou koncepci, tedy s omezenou podrobností, zahrnující vybrané plochy a koridory (přírodní vedení a odvodní trasy) jež jsou součástí této koncepce, tedy ne na uliční řady. Lokalizace požadovaných technických zařízení nesmí závažně narušit přírodní charakter zdejšího území. V navržené územně plánovací dokumentaci je koncepčně řešena potřebná dopravní a technická vybavenost. Problematika inženýrských sítí vč. místních komunikací, odvedení dešťových i odpadních vod, zejména v centru Babylonu, musí být předmětem příslušných stavebních dokumentací. Případné lokalizace požadovaných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou aj.) nesmí závažně narušit přírodní charakter zdejšího území. Křížení inženýrských sítí musí vyhovovat ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. V návrhu výstavby inženýrských sítí je nutno respektovat ustanovení § 36 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů: energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační aj. vedení mohou být podélně umístována v tělese silnice pouze v případě nemožnosti jiného technického řešení a po doložení řádného zdůvodnění.

## Dopravní koncepce

Dopravní koncepce je řešena v souladu se zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb. v aktuálním znění a zák. č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě v aktuálním znění a vyhl. č. 222/1995 Sb. o vodních cestách, plavebním provozu v přístavech, společné havárii a dopravě nebezpečných věcí v aktuálním znění. Dále jsou sledovány priority zachování stávajících dopravních tras, na něž je navázána současná zástavba. Lokalizace požadovaných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území. Doprava na území obce je realizována silniční dopravou, osobní individuální doprava obsahuje významný podíl rekreační dopravy, železniční stanice je v Havlovicích. Přístupovou komunikací do obce ze širšího okolí jsou státní silnice I. třídy č. 26, na něž navazují místní komunikace. Na uvedených komunikacích při průchodu zastavěnými částmi obce jsou dopravní závady (nevyhovující šířkové uspořádání, nedostatečné rozhledové poměry, nedosahování požadovaných parametrů dle ČSN 736101 (S 7,5/70, 60, 50 se šířkou jízdního pruhu 3 m a zpevněnou krajnicí 0,5 m), což je zdrojem dopravních komplikací a způsobuje i ohrožení účastníků provozu. Navrhovaná vzájemná připojení pozemních komunikací musí být zřízena tak, aby svým provedením:

- vyhovovala bezpečnosti silničního provozu
- zajišťovala potřebnou dopravní výkonnost a potřebný rozhled
- splňovala podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů
- splňovala požadavky na řádné odvodnění.

Úpravami budou odstraněny zásadní nedostatky ve směrovém vedení silnic v oblasti křižovatek se silnicemi (tvar křižovatky „Y“, velká šikmost křížení). Silnice III. třídy jsou navrhovány v intravilánu v kategorii MS 8/50, v extravilánu S 7,5/50, ve funkční třídě B2 – MK sběrná. Případné změny v silniční síti budou projednány se správcem silnic (u silnic II. a III. třídy s Plzeňským krajem, odb. dopravy a silničního hospodářství, odbor majetku a hospodářského rozvoje a příspěvkovou organizací PK – Správou a údržbou silnic Domažlice).

Všechny místní komunikace jsou z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. místní komunikace III. třídy. Uliční síť místních komunikací je dána jejím založením a dalším stavebním vývojem. Místní komunikace umožňují obsluhu zastavěných částí obce. V ÚP jsou vymezeny MK i do rozvojových ploch, tak, aby tvořily ucelený systém. Místní komunikace doplňují silniční síť a vytvářejí v obci nepravidelnou síť komunikací a ploch

určenou především historickým vývojem zástavby a terénními podmínkami. Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu zastavěných částí obce v návaznosti na silnice III. třídy. Řada místních komunikací byla vedena zcela chaoticky pouze jako přístupové cesty k jednotlivým objektům zástavby. Velká část místních komunikací je ve špatném stavu, zejména jejich stavební stav - konstrukce převážně z penetračního makadamu jsou vyžilé a poškozené, proto je potřebná jejich oprava a také doplnění dopravního značení. Místní komunikace je potřebné zajistit s bezprašným povrchem a v potřebné šířce – ve funkční třídě C 3 – obslužné v kategorii M 07 či 05 pro návrhovou rychlost 40 – 50 km/h a min. poloměrem směrového oblouku 55 m a pro nově zastavěná území místní obslužné komunikace s návrhovou rychlostí 30 km/h. Síť místních komunikací je navržena v systému komunikací motoristických C 3 a nemotoristických D 1 a D 3. Navrhovaná kategorie - MO 8/50,40, MO 7/40,30. Funkční třída: MK obslužná C 3.

V obci jsou v rámci rozvoje území navrženy nové místní komunikace. Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací nemotoristických D 1 (obytné ulice) se smíšeným provozem pěším, cyklistickým i motoristickým, které budou napojeny na stávající komunikační síť obce, v nově zastavěných územích místní obslužné komunikace s návrhovou rychlostí 30 km/h. Veškeré nově budované a upravované místní komunikace pro obytnou zástavbu budou v kategorii C 3 – místní obslužné v kategorii nejméně MO 7/30 (tj. šířka /návrhová rychlost km/h, příp. 7/40-50, výjimečně 5/30, s min. poloměrem směrového oblouku 55 m), nebo ve zdůvodněných případech zklidněné komunikace funkční třídy D1. Místní komunikace v územích pro výrobu a služby budou navrženy minimálně v kategorii MO 8/40. Dále je navrženo vytvoření zklidněných komunikací ve veřejných prostranstvích. Tyto komunikace a plochy plní zároveň funkce zásobovací a obslužné k přilehlým objektům a zařízením, parkovací plochy pro krátkodobé parkování, komunikace pro pohyb pěších, informační a spojová zařízení (vývěsní tabule, telefonní automaty) a co největší rozsah zelených ploch, vhodné je zakomponování autobusových zastávek. Dopravní projektové řešení musí odpovídat příslušným dopravním normám a být v souladu se zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, např. je nutno dodržet zásady pro připojování sousedních nemovitostí či lokalit určených k zástavbě (§10), výstavby chodníků, parkovišť podél silnic (§12) atd.

Účelové komunikace, především polní a lesní cesty, doplňují síť komunikací a slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům ve volné krajině. Potřebné je zajistit normové napojení na silnice.

Komunikace pro pěší a cyklisty pro bezproblémový pohyb pěších a cyklistů v zastavěných částech obce po místních komunikacích převážně nebyly vytvořeny. Pěší trasy sledují doplnění značených turistických cest, zkvalitnění pěších a cyklistických propojení a zlepšení dostupnosti turistických atrakтивit. Komunikace pro pěší D 3 předpokládají vyloučení dopravy a vytvoření vybraných pěších zón. Na pěší tahy navazuje další systém pěších komunikací, které většinou doprovázejí motoristické komunikace. Samostatné pěší stezky prochází klidovými územími, příp. terénně exponovanými místy. Územím obce prochází nadregionální cyklostezka č. 3

Záchytná parkoviště a parkovací lokality jsou vymezeny k uspokojení poptávky po parkování jak místních zájemců, tak návštěvníků. V ÚP se uvažují nezbytné plochy parkovišť ve veřejných prostranstvích, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů. Parkování v komerčních a výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů. Pro navrhované objekty rodinných domů se předpokládá garážování na vlastních pozemcích, u případné hromadné výstavby s umístěním garáží pod objekty. Lokalita záchytného parkoviště 5 ID bude realizována po vybudování silničního obchvatu I/26, neboť je navrhována na lesních pozemcích, které mají ochranný vliv na dále položené hospodářské lesy před stávajícím nepříznivým dopadem provozu na silnici I/26.

Pro zajištění hromadné dopravy osob, je nutno alespoň zachovat linky autobusové dopravy a případně rozšířit spoje dle místních potřeb, ve vazbě na spoje dráhy ve stanici Havlovice. Umístění zastávek autobusové dopravy vychází z jejich dnešní polohy, rekonstrukce autobusových zastávek a jejich přesná lokalizace v zálivech mimo jízdní pruhy komunikací musí v dalším stupni projektové dokumentace vycházet z platné ČSN 73 6425.

### Vodní hospodářství

Územím obce Babylon prochází hlavní evropské rozvodí Labe - Dunaj. Situace evropského rozvodí vytváří ojedinělé podmínky pro trasování zdejších vodotečí. Po svazích nejvyššího vrcholu Českého lesa – Čerchova stékají bystrinné toky Bystřic. V Českém lese dochází také k zajímavé bifurkaci, (tz. pirátství)

blízkých toků, ale i k umělé bifurkaci při budování umělého převodu vod přes rozvodnici kanálem od Teplé Bystřice, kdy je převáděna voda z povodí Dunaje do povodí Labe. Území obce Babylon leží z více než 90 % v povodí toku Bystřice, který se nad Trhanovem zprava vlévá do Černého potoka a ten je následně pravostranným přítokem řeky Radbuzy u Horšovského Týna. Bystřice je pstruhový tok. Zájmové území leží v povodí dle základní vodohospodářské mapy ČR č.h.p. 1-10-02-019. Malá plocha na západě za křemenným valem náleží do č.h.p. 1-10-02-18 a malá plocha za evropskou rozvodnicí na jz. do č.h.p. 4-02-02-025. Vodní toky na území obce jsou ve správě Lesů ČR, Oblastní správa toků Plzeň. Na místních tocích zatím nebyla vymezena hranice zátopové oblasti velkých vod, přesto je zde zátopové území na Bystřici, které je vymezováno.

- Potok Bystřice, č.h.p. 1-10-02-019, pramení s. od České Kubice a pak teče k severu přes Babylon, následně vtéká nad Trhanovem do Čerchovky (Černého potoka)
- Teplá Bystřice, č.h.p. 4-02-02-023, pramení v přírodní rezervaci Bystřice a teče přes Folmavu do SRN, kde je pravostranným přítokem Chambachu ve Furth im Wald
- Teplobystrický kanál (dolní část označovaná i jako Bystřička či Studená Bystřice), č.h.p. 1-10-02-045, vede od Teplé Bystřice nad Folmavou přes evropské rozvodí k Babylonu a dále do Zubřiny. Teplobystrický umělý kanál převádějící vody z Teplé Bystřice je nesmírně zajímavou technickou památkou. V současné době je délka kanálu pouze 8 km, připravuje se však rekonstrukce a zvodnění horní části kanálu a obnova aquaduktu.

Vodní toky a údolní nivy jsou dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů chráněny jako VKP, proto k zásahům v nich, úpravám vodních toků a změnám kultur pozemků (v nivách toků) je třeba kromě souhlasu vodoprávního úřadu i závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny.

Hydrogeologicky je území obce značně různorodé, velká část území je hydrologicky nevýrazná, s mělkým oběhem podzemních vod, jež jsou využívána pro místní zásobení vodou. Velká část území obce leží v regionu mělkých podzemních vod, tzn., že území patří do typu podzemních vod se sezónním doplňováním zásob, s nejvyšším výskytem průměrných měsíčních stavů hladin podzemních vod v březnu až dubnu a s nejnižším v září až listopadu. Výskyt podzemní vody bývá zčásti suťového, zčásti puklinového charakteru, přičemž je ovlivňován množstvím atmosférických srážek.

V povodí Bystřice byla v 15. století vybudována rybníční soustava Pařezovských rybníků. Směrem po toku Bystřice jsou to:

- Horní Pařezovský rybník, zrušen, býv. výměra cca 17 ha
- „Malý“ Babylonský (požární) rybník, cca 0,4 ha, požární nádrž, majitel obec Babylon
- Babylonský rybník, cca 12 ha, objem vody 210 tis. m<sup>3</sup>, vlastníkem je město Domažlice, určen pro extenzivní chov ryb a retenční funkci, v průběhu zpracování ÚPD provedena revitalizace
- Černý rybník, cca 8,9 ha, objem vody 90 tis. m<sup>3</sup>, rybochovný, majitelem je město Domažlice

Zdejší rybníky vytváří vodní a mokřadní biotopy, cenné zejména floristicky, ornitologicky a malakologicky. Rybochovné rybníky získal do svého vlastnictví v r. 1671 známý šlechtický podnikatel Wolf Maxmilián Lamingen (zv. "Lomikar") od Domažlických výměnou za Chodský hrad v Domažlicích.

Babylonský rybník je ojedinělým přírodním koupalištěm s písčítým dnem a velkou travnatou i písčitou pláží. V minulosti byly specifikovány jeho léčivé účinky (voda je mírně radioaktivní, příznivý léčebný vliv byl sledován u revmatických onemocnění). O rekreační využití dnešního rybníka Babylon se na přelomu 19. a 20. století zasloužili majitelé zdejších rybníků a lesů - hrabata Stadionové. U hráze rybníka Babylon nechali postavit hospůdku s dřevěnou rybářskou chýší – známou Baštírnou a několik kabin na břehu rybníka. Zdejší letovisko pak brzy získalo popularitu, takže zde rychle vznikaly první hotely a penziony.

Horní Pařezovský rybník založený v 15. století na rozloze cca 17 ha byl v minulosti byl zrušen. Pozůstatkem je rybníční hráz, v jejímž vysoké propusti je záměr vytvořit pěší průchod k Babylonskému rybníku, a přístavišti loděk. Pod hrází je odlehčovací kanalizační trasa pro epizodní situace vysokých vod. U hasičské zbrojnice, na ploše býv. skládky a odpadního dvora, vzniká parková plocha s průchozí pěší a cyklistickou cestou, na níž navazují nivní přírodní biotopy v údolní poloze Bystřice s tůnkami pro ropuchu obecnou (*Bufo bufo*), jako součást již realizovaného krajinářského lázeňského parku. V území byl uvažován rozlivový poldr pro zachycení vodou unášených písčitých složek, jako zábrana zanášení Babylonského rybníka a k předebrání vody, což nebylo odsouhlaseno.

Koncepce rozvoje vodního hospodářství vychází ze zákona o vodách č. 254/2001 Sb. v aktuálním znění, zák. č. 274/2001 Sb. v aktuálním znění. V obci je zajištěno zásobování obyvatel pitnou vodou veřejným vodovodem. V ÚP je sledováno zajištění dostatku pitné vody pro rozvojové plochy v jednotlivých místních částech a ochranná pásma vodních zdrojů dle zákona o vodách č. 254/2001 Sb. v aktuálním znění, dále dle zák. č. 274/2001 Sb. a vyhl. č. 432/2001 Sb. v aktuálním znění. Vlastníkem většiny vodních zdrojů, vodojemu i rozvodných řadů je Obec Babylon, vodní zdroje zde má i město Domažlice. Koncepce zásobování vodou a čištění odpadních vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Vzhledem k ochraně povrchových a podzemních vod, je nutno látky škodlivé vodám, tj. veškerou likvidaci odpadních vod provádět v souladu s požadavky zák. č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a nařízení vlády č. 61/2003 Sb., v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 383/2001 Sb.

Vodní plochy zaujímají na území obce plochu téměř 25 ha, takže ovlivňují i mikroklima území. Území obce je z ekonomického hlediska silně závislé na kvalitě povrchových vod, proto je nutné sledovat splnění hygienických požadavků a podmínek dle vyhl. č. 135/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na koupaliště. K zajištění kvalitního a bezporuchového provozování malých vodních nádrží je nutné zajišťovat periodické čištění a odbahňování rybníků, vč. kontroly stability hrází a výpustných objektů.

Obec Babylon je v současné době z převážné části zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, který vlastní a provozuje obec. Rozvodné řady v místní části jsou vybudovány z PE, IPE a PVC DN 90 - 160 mm v souladu s ČSN 73 6005. Spotřebiště je tlakově zásobováno v jednom tlakovém pásmu.

Vodní zdroje

VZ 1 - 2 vrty s. ATK s vydatností 1,5 l/s (zásobuje ATC)

VZ 2 - vrt j. ATK s vydatností 1,7 l/s, využíván pro vodojem obce

VZ 3 - studna v údolí Bystřice s vydatností 1,5 l/s (zásobování 4 byt. domů)

VZ 4 - studna na j. okraji obce (zásobuje Belveder)

VZ náhon Teplé Bystřice (surová voda upravována v úpravně vody, zásobuje hotel Praha)

VZ domovní studny

VZ obecní studny s užitkovou vodou

Vodní zdroje mají převážně vyšší obsah radonu Rn222 (nevyhovují tedy vyhl. č. 376/2000 Sb.) proto je potřebné odradonovací zařízení (Bubla 3) a dávkování chlornanu sodného.

Koncepce čištění odpadních vod vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Vzhledem k ochraně povrchových a podzemních vod, je nutno látky škodlivé vodám, tj. veškerou likvidaci odpadních vod provádět v souladu s požadavky zák. č. 254/01 Sb., o vodách (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a nařízení vlády č. 61/2003 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného stupně znečištění povrchových a odpadních vod, náležitostech k povolení vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací v citlivých oblastech a ukládání odpadů řešit v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 383/2001 Sb. Obec Babylon má vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu v délce 4660 m (z r. 1979, rozšířená v r. 2001). Kanalizační stoky jsou vybudovány z různých materiálů: kamenina DN 300 - 1100 m, DN 400 - 1150 m, PVC DN 250 - 1100 m, a beton. trouby DN 300 - 150 m, DN 600 - 1100 m, výtlačný řad PE DN 63 - 320 m. Část kanalizace nese znaky neplánované postupné výstavby, je však vybudována vč. revizních šachet. Ve východní části byla nověji vybudována oddílná kanalizace, jsou zde 4 přečerpávací stanice, každá s kapacitou 2 l/s. Odpadní vody ze stoky A1 jsou svedeny do čerpací stanice (s kapacitou 7,5 l/s) a přečerpávány do hlavní stoky A a dále gravitačně do ČOV Babylon. Ostatní stoky jsou gravitačně svedeny do ČOV. ČOV z r. 2001 má mechanický stupeň tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi, doplněn lapákem na zachycování písku. Biolog. část je rozdělena do dvou samostatných technolog. linek. Aktivační systém je řešen jako klasický s předřazenou nitrifikací a denitrifikací a separací kalu ve vertikálních dosazovacích nádržích. Aerace je zajištěna jemnobublinnými elementy. Jednotná kanalizace odvádí 80 % dešťových vod do Černého rybníka. Před vlastní ČOV je umístěna odlehčovací komora, kde je přes přepadovou hranu oddělován podíl obsahující hodnotu návrhové srážky do dešťové zdrže. Po naplnění je dešťová voda převáděna přes přepadovou hranu do recipientu Černého rybníka. Vyčištěné odpadní vody jsou z ČOV odváděny odpadním potrubím do

Bystřice (za hrází Černého rybníka). Na odvedení zbývajících dešťových vod je využíván systém příkop, struh a propustků. Kanalizační síť a ČOV vlastní obec Babylon, provozuje AQUA Šumava s.r.o. Stávající nemovitosti jsou ze 70 % vybaveny žumpami na vyvážení, zbývajcí mají septiky s přepady do jednotné kanalizace. Dešťové vody jsou odváděny stávající kanalizací a systémem příkopů a struh do toku Bystřice. Navrhována je dostavba z potrubí z PVC DN 250 v délce 600 m (stoka DIV - 324 m a Za poštou 252 m). Přebytečný kal z ČOV Babylon bude skladován v zásobních kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Stavební část ČOV je připravena pro odvodnění kalu za přídavku flokulantu. Zde je nutno doplnit technologii odvodňování kalu. Dále bude nutná postupná výměna některých strojů na ČOV a zdvojení čerpadel.

U parkovišť a zpevněných ploch pro dopravu je nutno zajistit odvádění vod přes lapáče ropných produktů (před připojením na kanalizační síť nebo na recipient).

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu dešťové kanalizace budou v místech zvýšeného nátoků povrchových vod do intravilánu obce instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin), příp. jiná vhodná opatření. Návrh dimenzování stok bude předmětem vlastní projektové dokumentace kanalizace. Kolem stávajících i navržených vodovodních řadů a kanalizačních stok budou zřízena ochranná pásma podle § 23 zákona o vodovodech a kanalizacích č.274/2001 Sb. (OP 2 m pro vodovodní řady, OP pro kanalizační řady v šířce 3 m). Zdroje vody pro Babylon vrty HV1 a HV3 mají vyhlášena ochranná pásma I. stupně a II. vnitřního a vnějšího stupně. OP I. stupně v prameništi jímacích objektů musí být oplocené (zde možná pouze zeleň a příp. údržba VZ), OP II. stupně musí být vyznačeno výstražnými tabulkami – Pozor, vodní zdroj a zákaz vyjmenovaných činností, např. pastva, hnojení aj. Podél vodních toků platí pro zajištění přístupu v souvislosti s provozem a údržbou toků oprávnění správců vodních toků podle § 48 až § 51 zák. o vodách č.254 / 2001 Sb. OP ČOV je 50 m (dle ČSN 75 6402).

Na k.ú. Babylon nebylo vymezeno zranitelné území dle vyhl. č. 412/2008 Sb.

#### Zásobování energiemi spoje

Zásobování energiemi a spoje jsou řešeny v souladu s energetickým zák. č. 458/2000 Sb. v aktuálním znění, zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií v aktuálním znění, zák. č. 180/2005 Sb. o podpoře využívání obnovitelných zdrojů a zák. č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích v aktuálním znění.

Babylon byl elektrifikován v r. 1929. Zásobování elektrickou energií území obce je v rámci distribuční soustavy 110 kV Západočeská energetika a.s. s nadřazenými distribučními uzly Domažlice (11/22 kV), Kdyně (110/22 kV) a Holýšov (110/6 kV) a nadřazenou trafostanicí Přeštice (400/220/110 kV). Území obce je zásobováno elektrickou energií z napájecího uzlu Domažlice 110/22 kV s vývody Klenčí a Folmava (vývod Folmava má průřez 3 x 70 mm<sup>2</sup> až k Babylonu).

Vedení vn napěťové hladiny 22 kV se dále větví na dílčí sekce a z těchto vedení jsou samostatnými větvenými odbočkami napojeny stávající transformační stanice. Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458/2000 Sb., t.j. 10 (7) m od krajního vodiče pro vedení 22kV. Vývod Folmava má průřez 3 x 70 mm<sup>2</sup> až k Babylonu, vývod Klenčí má průřez 3 x 95 mm<sup>2</sup> až k Trhanovu.

Na území obce se nachází následující transformační stanice (22/0,4 kVA):

označení	typ	instalovaný výkon (kVA)	rezerva výkonu (kW)	číslo	rok realizace
TS Obec 1	vestavěná	1 x 400	30	2481001	1930
TS Obec 2	stožárová	1 x 160	20	2481002	1967
TS Belveder	TBS 2 SL	1 x 400	50	2481003	1986
TS Chaty	stožárová	1 x 250	30	2481004	1987

Distribuce elektrické energie nn v obci je prováděna převážně vzdušným drátovým vedením po opěrných bodech, část rozvodů je kabelizována. Nová zástavba v ucelených lokalitách umožní s výhodou provedení sekundárních rozvodů zemními kabely. ÚP sleduje zajištění dostatečné kapacity zásobování území elektrickou energií, příp. posílení dodávky elektrické energie do zastavitelných ploch (a přihlíží k síti veřejného osvětlení a slaboproudé síti). Dojde k posílení rozvodů vn napětí (na průřez 3 x 70 mm<sup>2</sup>) od Trhanova k distribuční stanici Chaty a příp. propojení stávajících vývodů vn el. sítě podzemním kabelem, příp. výstavba nových distribučních trafostanic (a jejich propojení podzemním kabelovým vedením). Postupně se navrhuje rekonstrukce stávajících venkovních rozvodů nn na podzemní kabelové trasy. Nová distribuční vedení nn v rozvojových lokalitách budou prováděna výhradně podzemní kabelovou trasou.

Ve stavu i návrhu budou zdejší bytové jednotky rozděleny do skupin A, B i C. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Návrh rozvodů nn 0,4 kV bude prováděn v následné projektové dokumentaci podle probíhající výstavby.

- V řešeném území budou respektována stávající rozvodná zařízení vč. OP, při souběhu a křížení kabelů budou respektovány platné normy vč. ČSN 73 6005. Zemními pracemi a terénními úpravami nebude měněna výška krytí podzemních vedení, realizovaná vedení nebudou překryta nerozebíratelnou vrstvou ap. V OP venkovních vedení nebude zvyšována niveleta terénu a prováděny zemní práce bez souhlasu vlastníka vedení, zakázány jsou práce, které by narušily stabilitu podpěrných bodů a ovlivnily zařízení sloužících k uzemnění. Křížovatky s výskytem střetu podzemních vedení budou prováděny dle normy ČN 33 3300 a 33 3301.
- Ochranná pásma el. vedení stanic platí dle energetického zák. č. 458/2000 Sb. OP nadzemního vn vedení (1 - 35 kV) je 7 m na obě strany od krajních vodičů bez izolace, a pro vvn vedení (35 - 110 kV) je 12 m od krajních vodičů bez izolace. Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV vč. je 1 m po obou stranách krajního kabelu. OP el. stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nn je 7 m od stanice, OP el. stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nn je 2 m od stanice a OP el. stanice vestavěné je 1 m od obezdění.
- Prostorové vedení sítí technického vybavení v prostoru silnic a MK musí odpovídat ČSN 73 6005. V extravilánu je doporučeno soustředění tras dálkovodů do koridorů.

Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby. Před zahájením zemních prací je potřebné vytyčit podzemní kabelová vedení. V případě nevyhovujícího souběhu nebo křížení se stávajícím zařízením v majetku ČEZ a.s. nutno podat v dostatečném předstihu (cca 12 měsíců) žádost o přeložku dotčeného zařízení. V současnosti elektrického vytápění využívá minimum domácností, a to jako doplňkového topení. Návrh nn rozvodů bude prováděn v následné projektové dokumentaci podle probíhající výstavby. Přípojkové skříně lze osadit do společných pilířků s měřením elektrické energie a umístit je v oplocení objektů. Nová zástavba v prolukách bude napojena ze stávajícího rozvodu nn, s celkovou kabelizací sítě nn se nepočítá. V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti. Stávající trasy vedení vč. přípojek 22 kV a umístění TS jsou respektovány, nutné je dodržovat ochranná pásma kabelů dle ČSN 73 6005 i pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení a souběhu sítí. Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458/2000 Sb.

Z hlediska spotřeby elektrické energie jsou bytové jednotky rozděleny do tří skupin:

A - byty, ve kterých je elektrická energie využívána pouze k osvětlení a k napájení drobných spotřebičů a příkonem do 3,5 kVA

B - byty, ve kterých se el. energie používá navíc k přípravě pokrmů a případně ohřevu TUV

C - byty, ve kterých se el. energie používá navíc k vytápění.

#### Spoje, telekomunikace

Trasy dálkových kabelů je třeba respektovat dle zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a energetického zákona č. 457/2000 Sb. Trasy kabelových vedení jsou vyneseny do hlavního výkresu. Zákes je orientační, nelze použít pro další stupně projektové dokumentace. Provozovatelem místní telekomunikační sítě je Telefonica O2 a.s. Obec je připojena podzemním telekom. kabelem z České Kubice do ATÚ Babylon (v objektu České pošty). V r. 1999 byla v obci provedena celková kabelizace místní (přístupové) sítě (přičemž bylo připojeno 134 tel. stanic). Kabely byly z ATÚ vyvedeny do tří síťových rozvaděčů, na které navazují další rozvody, pouze v okrajové část obce bylo nové vedení instalováno do původní venkovní vzdušné trasy. V obci jsou dvě veřejné telefonní hovorny. Navržené objekty budou řešeny přímým napojením (samostatnými staničními kabely vedenými výlučně v kabelových trasách z příslušných SR (s min. kapacitou 2x2 páry/RD či b.j. U zbytku stávajících vzdušných vedení dojde k jejich postupné výměně podzemními kabely v souladu s ČSN 73 6005. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení

telekomunikační společnosti O2. Při realizaci inž. sítí je nutno respektovat ČSN 73 6005 – Ukládání inž. sítí do komunikací a související předpis zák. č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. OP podzemních telekomunikačních vedení je 1,5 m po obou stranách vedení.

Územím obce prochází dva dálkové telefonní kabely O2:

a) DOK č. 48 Domažlice - Havlovice - Babylon - Česká Kubice

b) DOK č. 107 Domažlice - Draženov - Postřekov - Klenčí - Pec - Babylon - Č. Kubice - Všeruby - Kdyně.

Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telefonica O2.

Řešeným územím prochází částečně radioreléové rasy radiokomunikací. Tyto linie limitují výšku zástavby v řešeném koridoru, vzhledem k členitosti terénu ovšem pouze minimálně, resp. pouze výškové budovy nad 20 m, kde je nutné vyjádření.

Nutné je dodržovat ochranná pásma kabelů dle ČSN 73 6005 i pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení a souběhu sítí. Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458/2000 Sb. Před zahájením zemních prací je potřebné vytýčit podzemní kabelová vedení. V případě nevyhovujícího souběhu nebo křížení se stávajícím zařízením v majetku ZČE a.s. nutno podat v dostatečném předstihu (cca 12 měsíců) žádost o přeložku dotčeného zařízení. Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458/2000 Sb. O plánované výstavbě je třeba informovat správce sítě – Telecom O2, který podá aktuální informace o podmínkách požadovaných napojení účastnických stanic. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telecomu. Území obce je z většiny pokryto signálem mobilních operátorů, tento signál je přístupný bez instalace dalšího anténního systému na straně zákazníka. České televizní programy jsou v obci přijímány z vysílače RS Vraní vrch.

#### Zásobování plynem

V obci jsou zatím používány tlakové bomby kapalného plynu zejména pro vaření. Zásobování plynem je navrženo s možnou alternativou. Zemní plyn bude používán hlavně pro malé, střední i větší kotelny. U RD se zemní plyn uvažuje pro vaření, ohřev užitkové vody a pro vytápění malými individuálními zdroji tepla, nebo přímo lokálními topidly. Zemní plyn by se měl uplatňovat jako hlavní palivo pro výrobu tepla.

Při využívání plynu je potřebné respektovat ochranné a bezpečnostními pásy plynárenských zařízení dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, určený k zajištění bezpečného provozu. OP ntl a stl plynovodů v zastavěném území je 1 m na obě strany, OP ostatních plynovodů (do DN 200) je 4 m na obě strany. OP technologických zařízení stl plynovodů je 4 m. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umisťování staveb v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení.

#### Zásobování teplem

Vytápění objektů v obci je zajišťováno individuálně pomocí malých soustav ústředního vytápění, nebo přímo lokálními topidly (hnědé uhlí, ojediněle dřevní odpad). Ojediněle se využívají elektrická topidla - přímotop či akumulární kamna. Pro zlepšení tepelného zásobování je navrhována plynofikace.

Objekty občanské vybavenosti mají kotelny menších výkonů (50 - 720 kW). Palivem jsou tuhá paliva, zejména hnědé uhlí a dřevo (jedna kotelna spaluje LTO): prodejna 50 kW, OÚ a MŠ 100 kW, ATC Čakan 180 kW, hotel Bedrníček 340 kW, hotel Bohmann 495 kW, hotel Praha 720 kW, rekr. objekt OÚ 120 kW, rekr. objekt VÚV 70 kW, rekr. objekt Policie 70 kW. Tepelné zásobování je hlavním lokálním zdrojem znečištění ovzduší, přičemž nejhorší je spalování nekvalitního hnědého uhlí a směsného a dalšího odpadu v menších, většinou zastaralých a technicky nedokonalých tepelných zařízeních (lokální topidla a kotle). Také se uplatňuje el. energie pro vytápění a zejména pro ohřev užitkové vody. Mezi obcí a jejím okolím nejsou žádné vazby ve výrobě a rozvodu tepla.

Klimatické topné charakteristiky

- nadmořská výška	500 - 600 m
- převládající vítr	Z až JZ
- klimatické číslo (+18 <sup>0</sup> )	3500

- min. výpočtová teplota dle ČSN	- 12° C
- denní prům. t nejchladn. měsíce	-2,9° C
- prům. počet dnů s teplotou nižší než 12° C	236
- topné období pro t <sub>0</sub>	290 - 300 dnů
- prům. venk. teplota v topném období	3,3° C.

Tepelné zásobování bude přednostně řešeno plynifikací, solární energií a spalováním dřeva a dřevního odpadu, případně dalších ekologicky šetrných systémů (kapalný plyn, tepelná čerpadla). Rozvoj ve výrobě tepla je řešen decentralizovaně, u všech nových rod. domů se počítá s individuálními plynovými zdroji tepla s užitím plynu pro ohřev užitkové vody a vaření. Na plochách pro drobnou výrobu je předpokládána jedna kotelna pro celou plochu, představující svým výkonem předpokládanou potřebu tepla celé plochy. Ve skutečnosti se uvažuje se vznikem více zdrojů tepla v závislosti na počtu objektů. U všech nových objektů je nutno dbát na provedení stavebních konstrukcí s dobrými izolačními vlastnostmi. Za těchto předpokladů lze pro průměrně velký rod. dům uvažovat se zdrojem tepla o výkonu 15 až 20 kW. Na plochách pro drobnou výrobu je možno výkon stanovit z přibližné výměry plochy a směrné hodnoty 25 kW/1000 m<sup>2</sup>.

### Koncepce občanské vybavenosti

V obci tvoří stávající funkční občanskou vybavenost:

- správní, kulturní a školská zařízení: obecní úřad (v býv. škole) a veřejný internet, poštovní úřad (PSČ 345 31), mateřská škola, obecní knihovna (v budově býv. školy),
- obchodní zařízení: prodejna smíšeného zboží, tržnice (u hot. Bohmann), stánek PNS, stánkový prodej (u Babylonského rybníka),
- ubytovací a stravovací zařízení: hotely (Bohmann (70 L), Bedrníček (50 L), Praha (100 L), Magda (40 L), Čerchov, Belvedere - vyhořel), restaurace (Lovecká chata, minigolf U Drlíka, Čakan v ATC), restaurant Pizzeria, penziony (Kumpera, Kaťjuša aj.), ubytování v soukromí (pí. Mervartová M., Dufková D., Müllerová M.), hostinec Sauna (s kulečnickem), bistro Jerry bar, Grilbar U chrta, občerstvení Sauna, ATC Čakan, chatové osady (Chodská bouda), tábořiště Flusárna, rekr. objekty právnických subjektů (OÚ, Policie ČR, VÚV Praha, LIAZ),
- sportovně rekreační zařízení: přírodní koupací biotop (pláž, půjčovna loděk), hřiště na volejbal a tenis, hřiště na kopanou TJ Sokol Babylon, hřiště na odbíjenou, hřiště na tenis (2 kurty), dětské hřiště, tělocvična v býv. škole, minigolf (U Drlíka a v ATC),
- hasičská zbrojnice
- čekárny bus
- drobné služby: autodoprava, odtahová služba, autobusová doprava, nákladní autodoprava, autoopravna, kadeřnictví, malířské a natěračské práce, zemní a výkopové práce, lesní práce - 3 hájovny
- čerpací stanice PHM nonstop a pneuservis v Hadrovci.

Vzhledem k lázeňskému a rekreačnímu charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti. Potřebné doplnění dalších provozoven drobných služeb k oživení urbanistického parteru centra obce. Rozvoj vyšší občanské vybavenosti je dán nejen potřebami obce a jeho spádového okolí, ale i širšími vztahy na město Domažlice.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- vybudování wellness centra
- vybudování integrovaného „obecního domu“ (informační centrum, knihovna, čítárna, veřejný internet, výstavní expozice, OÚ a mateřská školka, přičemž MŠ umožní ponechat děti v příjemném a odborně zajištěném prostředí pro personál objektů občanské vybavenosti a příp. i pro návštěvníky)
- rozšíření a úprava rekreačně-sportovních ploch, úprava víceúčelového hřiště, akvacentra.

### Veřejná prostranství

Pro zlepšení pohodové úrovně místních částí pro trvalé obyvatele a návštěvníky je sledováno zvýšení pohodové úrovně a zatraktivnění centra obce a významných částí sídla, zejména návrhem ploch veřejné

urbanistické zeleně a úpravou stávajících veřejných prostor. Veřejná prostranství nebyla koncepčně budována, lokálně byly realizovány výsadby a úpravy veřejné zeleně.

## Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí obecně závaznými právními předpisy – zák. o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění, dále se závaznou částí Plánu odpadového hospodářství ČR publikovaném v nařízení vlády č. 197/2003 Sb. a obecně platnou vyhláškou obce Babylon o nakládání s komunálními a stavebními odpady, která stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Vyhláška je závazná pro všechny fyzické osoby, které mají na území obce trvalé nebo přechodné bydliště a pro další osoby, které se na území obce zdržují. Příslušným orgánem státní správy v oblasti nakládání s odpady dle § 71, písm. h) a § 79, dost. 3, písm. a), zák. č.185/2001 Sb. o odpadech v aktuálním znění je MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí. Na území obce není umístěna nebo provozována skládka odpadů. Využívání území pro obytné a rekreační funkce má běžnou produkci pevných komunálních odpadů (150 – 200 kg/obyv.), které jsou likvidovány svozem na zajištěnou skládku akreditovanou organizací. Pevný komunální odpad je v obci předběžně tříděn do oddělených kontejnerů. V obci je vymezen prostor pro ukládání železného šrotu, který bude odvážen nárazově. Sběr nebezpečného odpadu bude nárazově zajišťovat způsobilá firma do zvláštních kontejnerů. Vyvážení komunálních odpadů ze sběrných nádob se v letním období provádí 2 x za týden, v zimním období 1 x za týden. Odvoz zajišťuje OÚ Česká Kubice na skládku v Lazcích u Horšovského Týna. V obci jsou rozmístěny kontejnery na separovaný sběr (6 ks na sklo, 3 na papír, 3 na plasty) a jeden velkoobjemový kontejner na tuhý domovní odpad. V obci je navrhován sběrný dvůr.

Konkrétní nakládání s odpady v obci bude vycházet z následujících hledisek a požadavků:

- Průměrnou produkci komunálních odpadů v obci je možno uvažovat 350 kg na obyvatele za rok (ČR – 340 kg/ob./rok)
- Průměrná skladba zneškodňování opadů by měla být následující: materiálově využitelné odpady 50 % (vč. recyklované), zbytek skladované (průměrný předpoklad ČR - 60 % skládkovaného odpadu, 30 % recyklovaného odpadu, 10 % spalovaného odpadu)
- Dle Plánu odpadového hospodářství ČR:
  - podíl materiálově využitých komunálních odpadů má být zvýšen na 50 %
  - podíl skládkového odpadu smí být max. 50 %
  - na skládku je možno ukládat odpady pouze v případě, že s odpady nelze nakládat jiným způsobem
  - podíl biologicky rozložitelného odpadu ukládaného na skládku je nutno systematicky snižovat
  - sběr tříděného elektrošrotu je potřebné zavést
  - svoz nebezpečného odpadu je nutno provádět min. 2x ročně.
- Zneškodňování nevyužitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů (umístovaných při sezónním úklidu) a kontejnerů na separovaný sběr (bílé a barevné sklo, plasty a plastové obaly vč. nápojových krabic) akreditovanou firmou.
- V obci bude nárazově odvážen železný šrot z vymezeného prostoru pro ukládání.
- Sběr nebezpečného odpadu bude nárazově zajišťovat oprávněná způsobilá firma do zvláštních kontejnerů v termínech zajištěných Obecním úřadem z určených stanovišť (zveřejněných obvyklým způsobem v dostatečném předstihu).
- Zneškodňování výrobních odpadů si zajišťují jednotliví původci.
- Biologický odpad budou nadále občané převážně individuálně zneškodňovat kompostováním na svých zahradách.
- V obci bude zřízen sběrný dvůr.
- Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.
- Likvidace divokých skládek a řešení ukládání odpadů musí být v souladu se zák. č. 185/01 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

- Stávající území živelných skládek budou vhodným způsobem asanována, rekultivována a evidována jako plochy nevhodné pro výstavbu.

Dle Plánu odpadového hospodářství ČR:

- je možno na skládku ukládat odpady pouze v případě, že s odpady nelze nakládat jiným způsobem
- podíl biologicky rozložitelného odpadu ukládaného na skládku je nutno systematicky snižovat
- zavést sběr tříděného elektrošrotu
- svoz nebezpečného odpadu provádět min. 2x ročně.

### **Horninové prostředí a těžba ložisek nerostných surovin**

Ochrana ložisek nerostných surovin vyplývá ze zák. č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zák. č. 439/1992 Sb., vyhl. č. 172/1992 Sb., o dobývacích prostorech, vyhl. č. 364/1992 Sb., o CHLÚ. Na území obce nebyly stanoveny dobývací prostory (DP), chráněná ložisková území (CHLÚ) a evidovaná ložiska či prognózní ložiska surovin. Na území obce v minulosti probíhala těžba křemene (Sokolova vyhlídka) a andezitu (Na podkově).

Zájmové území budováno proterozoickými dvojslídnyými svory až muskoviticko – biotitickými rulami s vložkami amfibolitů a dále z porfyrické biotitické žuly babylonského masivu. Kvarterní pokryv tvoří neogenními fluvialně limnickými sedimenty. Mělké deprese vyplňují holocenní fluvialní a deluviofluvialní (aluviální) vrstvy a svahové hlíny s různou mocností (s různým obsahem pelitické složky). Kolem rybníků a na dnech rybníků se vyskytují holocenní fluvialní (naplavené) a deluviofluvialní (splachové) písčité hlíny a jíly.

Z inženýrsko geologického hlediska jsou uvažované stavby realizovatelné.

V zájmovém území obce nejsou evidována poddolovaná území ani sesuvná území nebo svahové deformace.

Seismicky i tektonicky je sledované území relativně klidné s předpokládanou intenzitou nepřestupující 5 stupeň Bq MSK. Území je mírně poznamenáno tektonickými zlomy, jednak ve směru JZ – SV směru, jednak v kolmém směru.

V zájmovém území je střední radonové riziko (hmotnostní aktivita Rn 25 – 60 Bq/kg), přičemž v celé oblasti je doložena redistribuce uranu s možností výskytu lokálních anomálií objemové aktivity radonu v půdním vzduchu. Orientační stanovení rizikových území, které vyplývá z prognózní mapy radonového rizika 1:200 000 (ÚÚG Praha 1990, kde stupeň rizika je odhadován na základě typu a propustnosti geologického podloží a některých dalších faktorů). Z hlediska podloží je vyšší riziko na tektonických liniích a podél vodotečí na propustných aluviálních náplavech. Tektonické poruchy způsobují změnu - zvýšení objemové aktivity radonu. Přesto se doporučuje u nové výstavby v rámci projektové přípravy provést individuální měření přirozené radioaktivity a podle konkrétních výsledků navrhnout případná potřebná opatření v projektové dokumentaci (podle vyhl. č. 184/97 Sb. je nutno provést ochranná opatření při výstavbě – plynotěsné izolace, utěsnění instalačních prostupů, příp. neporušenost základové desky).

### **c2) Odůvodnění dle vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění**

#### c 2.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů nevznikly žádné požadavky.

#### c 2.2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Požadavky vyplývající z PÚR ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Uvedeny v kapitole **a2.1)** Odůvodnění. Obec Babylon je součástí rozvojové ose OR 4, proto jsou vymezeny dostatečné plochy rozvoje bytové výstavby a obslužných funkcí, přičemž jsou sledovány širší vazby ÚSES a dopravní a technické infrastruktury.

#### Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- k ochraně přírodního prostředí navržen ÚSES
- k omezení negativních vlivů dopravy navrženy přeložky a úpravy komunikací
- k vytvoření podmínek pro rozvoj lázeňských wellness jsou navrženy plochy pro příslušná zařízení a vybavenost
- k retenci vody v krajině již provedená revitalizace Babylonského rybníka
- k rozvoji podmínek pro bydlení navržena zastavitelná obytná území
- k doplnění technické infrastruktury navrženy příslušné plochy
- k vytvoření podmínek pro ekonomické aktivity obyvatel – ve smíšených obytných plochách umožněn rozvoj služeb a drobného podnikání

#### Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- k ochraně přírodního prostředí navržen ÚSES
- k omezení negativních vlivů dopravy navrženy komunikační obchvaty, úpravy a doplnění
- k vytvoření podmínek pro rozvoj wellness a rekreačních pobytů navrženy příslušné plochy
- k retenci vody v krajině navržena revitalizace vodních ploch a toků
- k rozvoji podmínek pro bydlení navržena zastavitelná obytná území
- k doplnění technické infrastruktury navrženy příslušné plochy aj.

#### Požadavky na rozvoj území obce

- posílení rekreačně léčebné funkce obce v příměstském území Domažlic – navrženy a usměrňovány jsou zastavitelné obytné plochy s ohledem na infrastrukturní předpoklady území
- zlepšení kvality života – navržena koncepce doplnění veřejné infrastruktury a plochy zeleně
- ochrana přírodních hodnot, koncepce tvorby a údržby krajiny – navržen systém ÚSES

#### Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- v území zůstává zachována stávající sídelní struktura tvořená existující zástavbou
- není připouštěna zástavba rekreačních objektů ve volné krajině
- pro plošné a prostorové uspořádání území jsou stanoveny regulativy, přičemž jsou dodržovány příslušné limity
- řešení je uvedeno v kapitole **c1)** Odůvodnění

#### Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- limitující, resp. kapacitní požadavky technické i dopravní infrastruktury jsou v ÚP řešeny – viz kapitola **c1)** Odůvodnění.

#### Požadavky na ochranu hodnot v území

- reflektovány jsou vymezené jmenované kulturně-historické památky kapitola **c1)** Odůvodnění.

#### Požadavky na VPS, VPO a asanace

- jako veřejně prospěšné stavby byla vymezena následující:
- dopravní infrastruktura: přeložka silnice I/26, modernizace žel. tratě č. 180, (mezinárodní cyklostezka I/3 byla v průběhu zpracování ÚPD již realizována)
- uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků

- veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, kde lze uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny
- veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena
- asanace nebyly vymezeny.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
 - tyto požadavky jsou uvedeny v předchozích kapitolách Odůvodnění

Řešení požadavků a pokynů pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů bylo řešeno:

- technická infrastruktura - zásobování vodou a odkanalizování, plynofikace
- dopravní infrastruktura – obchvaty obce
- veřejné prostranství – vymezení nových
- opatření na ochranu obytné, rekreační a léčebné funkce a nenarušení krajinného rázu.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- Zastavěné území bylo aktualizováno
- Zastavitelné plochy - zadání předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu a vymezení dalších, přičemž v návrhu došlo k vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a veřejnou infrastrukturu v rozvojové ose OR4
- Plochy přestavby – byly vymezeny v lokalitách zastavěného území vyžadujících úpravy či změnu funkcí.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií  
 Tyto plochy a koridory nebyly vymezeny

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Tyto plochy a koridory nebyly v souladu se zadáním vymezeny

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na EVL či PO KÚ PK nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na EVL nebo PO

Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant  
 Zpracování konceptu ani variant nebylo požadováno

Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán byl zpracován podle novelizovaného stavebního zákon (platného od 1.1.2013) a návazných předpisů. Počty vyhotovení byly dodány v souladu se zadáním a požadavky pořizovatele pro projednávání a vydání.

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

Variantní řešení nebylo zpracováno.

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)

Pořizovatel zpracoval pouze pokyny k odstranění nedostatků před zahájením řízení o ÚP zjištěných dle §50 odst.7 stavebního zákona. Jednalo se zejména o zapracování požadavků KÚ Plzeňského kraje – odbor regionálního rozvoje, KÚ Plzeňského kraje – odbor ŽP – orgán státní správy lesů, Ministerstva dopravy, MěÚ Domažlice – odbor ŽP a vyhodnocení připomínek města Domažlice. V návrhu ÚP byly odstraněny zjištěné nedostatky, zapracována stanoviska dotčených orgánů a zapracována připomínka města Domažlice. Na základě výsledků projednání pořizovatel nepožadoval zpracování nového návrhu ÚP.

Vyhodnocení s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek)

Požadavky a připomínky dotčených orgánů, organizací a osob byly v územním plánu respektovány a byly zapracovány do návrhu ÚP.

Na společném jednání o návrhu ÚP Babylon byly objasněny záměry z hlediska jejich umístění, rozlohy a kapacity. Návrh byl upraven podle požadavků.

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

Požadavky vyplývající z ÚAP:

- vytvoření podmínek pro demografickou stabilizaci a vytvoření prorůstových podmínek bylo umožněno
- zlepšení dopravní přístupnosti bylo dosaženo
- z hlediska technické infrastruktury bylo řešeno zásobování vodou, čištění odpadních vod a plynofikace
- k ochraně životního prostředí a krajiny je respektována CHKO Český les a zvláště chráněná území a vymezen ÚSES
- k ochraně krajinného rázu byly sledovány potřeby nenarušení přírodního parku
- pro zlepšení ozdravných pobytů byly vymezeny konverze hospodářského lesa na les zvláštního určení
- z dalších potřeb bylo vymezeno zastavěné území, zastavitelné plochy a regulace jejich vymezení a revitalizace a konverze některých ploch.

Požadavky zadání ze SWOT analýzy:

- byly vymezeny krajinářské úpravy a protipovodňová opatření
- byl zajištěn rozvoj cyklistických a turistických tras
- byl zajištěn rozvoj infrastruktury wellness pobytů, rekreace a cestovního ruchu

Požadavky zadání na rozvoj:

- splněny byly požadavky na plochy bydlení, občanské vybavenosti a rekreaci
- byly vytvořeny předpoklady pro vznik klimatických lázní
- byly vymezeny plochy pro přestavbu.

Strategické cíle ÚPD sledují:

- trvale udržitelný vývoj, resp. vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský vývoj a soudržnost společenství, tj. rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky generací budoucích
- rozvoj podmínek pro investory, pro malé a střední podnikání a pro turisty

- výstavbu nezbytné infrastruktury
- u prvovýroby klade důraz na krajinnotvorné prvky a ekologické aspekty
- citlivé využívání přírodních i vodních zdrojů
- zapojení v Evropském společenství.

Územní plán Babylon (ÚP) vychází z provedených průzkumů a rozborů a ÚAP, ze zpracovaného generelu ÚSES, z podkladů správců infrastruktury, podkladů katastrálního úřadu a podkladů obce. V rámci zpracovávané ÚPD bylo vyhodnoceno a zohledněno řešení v projednaném zadání a byla provedena koordinace zpracovávaného ÚP obce s tzv. nadřazenou ÚPD, tj. Zásadami územního rozvoje PK.

Spádově obec Babylon směřuje k Domažlicím. V administrativním území Obecního úřadu Babylon o rozloze 665 ha, žije 284 obyvatel, při průměrné lidnatosti 27,7 obyvatel na km<sup>2</sup>. Babylon má převážně rekreační funkci. Obec je lokalizována na východním okraji Českého lesa. Vzhledem k uvedené lokalizaci obce, je poloha obce výhodná pro rekreační využití, rekreační aktivity a cestovní ruch jsou limitovány návaznou CHKO Český les, přičemž správní, výrobní a komerční centra jsou zejména v Domažlicích. Díky specifické poloze má obec kvalitní rekreační prostředí s předpoklady klidného bydlení v rodinných domcích, značný podíl individuální rekreace by měl být zachován, doplňuje se občanská vybavenost specifikovaná na wellness pobyty. V obci jsou ještě menší volné plochy bez specifikovaného využití. Rozvojové plochy jsou přednostně lokalizovány v dříve zastavěných plochách. V obci jsou vymezeny rozvojové plochy a stanovena jejich specifikace. Protože je obec relativně dobře dopravně dostupná a komerčně středně atraktivní, je možno území obce Babylon zařadit mezi obce, kde dojde k rozvoji, v rozsahu přiměřeném velikosti a významu sídla.

### c 2.3) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto záležitosti nejsou řešeny.

### c 2.4.) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

#### **Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu**

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) v řešeném k.ú. Babylon pro územní plán obce Babylon je zpracováno podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1998 Sb. a zákona č. 98/1999 Sb. (úplné znění zákona), ve znění zák. č. 132/2000 Sb., zák. č. 76/2002 Sb. a zák. č. 320/2002 Sb. a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Stanovení kvality zemědělské půdy, určenou bonitacně půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) a zařazení kódů BPEJ do tříd ochrany zemědělské půdy, dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOPL/1067/96. Pro zábor půd jsou však závazné kódy, které jsou uvedeny ve výpisu jednotlivých parcel knihy nemovitostí a map katastru nemovitostí (KN).

Územní plán obce Babylon je zakreslen do výkresů v měřítku 1 : 5 000 kde jsou v situaci předpokládaných záborů barevně zvýrazněny druhy pozemků v zájmových lokalitách. V tabulkové části je proveden soupis jednotlivých lokalit s rozbohem dotčených parcel (dle druhu pozemků, výměry, kódů BPEJ, tříd ochrany zemědělské půdy), jsou zde také vyjádřeny požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy.

#### **Kvalita ZPF a zemědělská výroba**

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu. Klasifikační soustava BPEJ vychází z kódů BPEJ. Pro zábor jsou závazné kódy BPEJ, které jsou přejaty z katastru nemovitostí jako informace o parcelách.

Zemědělská živočišná výroba je vhodná v této oblasti především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny především obilí, brambory, kukuřice, řepka.

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

- 83,24 % záborových ploch ZPF 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.
  - 11,62 % záborových ploch ZPF patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.
  - 5,14 % záborových ploch ZPF patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností vč. 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.
- Zbytek záborových půd patří do kategorie nezemědělské půdy (ostatní plochy).

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy je uveden v tabulkové části (tabulka 1 a tabulka 3), která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

#### Základní charakteristika záborových ploch hlavních půdních jednotek

- HPJ 50: Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách (hlavně žulách a rulách), zpravidla lehčí až středně těžké, slabě až středně štěrkovité či kamenité. Jde o půdy zpravidla středně těžké, slabě až středně štěrkovité až kamenité, dočasně zamokřené.
- HPJ 72: glejové půdy zrašelinělé a rašelinistní nivních poloh s hladinou podzemní vody trvale blízko povrchu, výrazně zamokřené.

Odtokové a hydrogeologické poměry nebudou novou výstavbou podle předloženého návrhu výrazně narušeny. Plánovanou zástavbou ÚP obce Babylon dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 13,5114 ha (vše mimo současně zastavěné území). Záborové plochy jsou na území katastrálního území k.ú. Babylon. Vhodně upraveným urbanistickým návrhem, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů Katastrálního úřadu se jedná o zábor **9,2587 ha zemědělského půdního fondu.**

Zbytek záborových ploch tvoří výměra nezemědělské půdy a to v kultuře :

lesy -	4,2527 ha
vodní plochy -	0,0000 ha
ostatní plochy -	0,0000 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, tabulka 2 a tabulka 3), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

ÚP obce Babylon předpokládá v dalším období rozvoj především v oblasti bydlení, sportu a rekreace, vodního hospodářství, občanské vybavenosti a zeleně. Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy, trvalých travních porostů a ostatních ploch, přestože byly vybrány plochy v zastavěném území nebo plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

## Soupis záborových lokalit

Návrhové období - lokality 9 a,c	Bydlení individuální v rodinných domech
23 a,b	Směšení obytné příměstské
4	Rekreace hromadná
1 a,b,6	Občanská vybavenost
2	Prostranství veřejné
5, 11,13, 21a, 22, 47a, 49a, b	Infrastruktura dopravní

### Při projednávání uvedeného řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- upřednostňování rozvoje v prolukách v současně zastavěném území obce
- maximální využívání stávajících areálů a stávajících manipulačních ploch
- navrhování rozvojových ploch v návaznosti na stávající zástavbu, především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou a v těch územích, kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné
- urbanistickým řešením sledováno scelení jednotlivých částí obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimální zasahování do ZPF, do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy nebylo zasahováno.

### Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

Zemědělská příloha s vyhodnocením záboru lesního půdního fondu se zpracovává v řešeném k.ú. Babylon pro ÚP obce Babylon je zpracována podle platných předpisů zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zák. č. 238/1999 Sb., zák. č.67/2000 Sb., zák. č.132/2000 Sb., zák. č.320/2000 Sb., zák. č. 149/2003 Sb., zák. č. 1/2005 Sb. a zák. č. 444/2005 Sb.

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. Vlastníci jsou povinni 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) zpracovávány na období 10 let.

Zájmové území se rozkládá na katastrálním území Babylon. Hodnocení záborových ploch je zaměřeno na lokality, které se nějakým způsobem dotýkají pozemků určených k plnění funkcí lesa a zabíhají do lesních půdních celků s možným omezením plnění funkce lesa (do 50 m). V zájmovém území převážnou část lesních ploch tvoří smrkové porosty, najdou se zde i jiné druhy jehličnatých i listnatých dřevin (např. borovice, modřín, dub, buk aj.).

Vhodným řešením urbanistické koncepce, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, byl omezen zábor a také nepříznivé ovlivňování pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Zábor LPF celkem : 4,2527 ha**

### Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem	: 9,2587 ha
Zábor ostatních ploch celkem	: 0,0000 ha
Zábor LPF celkem	: 4,2527 ha
Zábor celkem	: 13,5114 ha

- Tabulková část

a) Tabulka 1 - Soupis lokalit - zábor ploch

b) Tabulka 2 - Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku

c) Tabulka 3 - Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy

**Tabulka 1 - Požadavky na zábor ploch v lokalitách změn funkcí**

Označení lokality	Navržená funkce	Dotčené pozemky (p.č.)	Zábor (m <sup>2</sup> )	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Investice do půd
<b>1a</b>	OV	91/1	10593	2	75001	III.	
		91/4	2519	2	75001	III.	
<b>1b</b>	OV	91/4,91/5, 91/6	13960	2	75001	III.	
<b>2</b>	PV	91/4	4.337	2	75001	III.	
<b>5</b>	ID	128/18,19a 20	2527	les		-	
<b>4</b>	RH	40/3	2162	7	75004	IV.	
		40/6	1249	7	75004	IV.	
		40/2	2866	7	75004	IV.	
		40/2	1824	7	75004	IV.	
		40/3	1690	7	75004	IV.	
<b>6</b>	OV	54	4761	7	77201	V.	
<b>9a</b>	BI	108/1	4899	2	75001	III.	
		108/2	2110	2	75001	III.	
		108/5	267	2	75001	III.	
		108/3	1412	2	75001	III.	
<b>9c</b>	BI	91/3	2555	2	75001	III.	
<b>11</b>	ID	obchvat I/26	40000	les	-	-	
<b>13</b>	ID	84/1	834	7	75001	III.	
		84/1	717	7	75001	III.	
<b>21a</b>	ID	108/4	2033	2	75001	III.	
		108/3	3708	2	75001	III.	
<b>22</b>	ID	40/3	732	7	75004	IV.	
		40/2	234	7	75004	IV.	
<b>23a</b>	SM	91/4	6382	2	75001	III.	
		91/1	3966	2	75001	III.	
<b>23b</b>	SM	91/5	6350	2	75001	III.	
		108/2	2789	2	75001	III.	
		108/4	902	2	75001	III.	
		108/3	677	2	75001	III.	
		108/5	114	2	75001	III.	
		137/1	333	2	75001	III.	
<b>47a</b>	ID	91/1	805	2	75001	III.	
		91/5	994	2	75001	III.	
		108/3	557	2	75001	III.	

		84/1	665	7	75001	III.	
		108/4	413	2	75001	III.	
<b>49a</b>	ID	91/5	170	2	75001	III.	
<b>49b</b>	ID	91/4	396	2	75001	III.	
		84/1	1612	7	75001	III.	
<b>Celkem</b>			<b>135.114</b>				

Vysvětlivky:

Druh pozemku (kultura): 2 – orná půda, 7 – TTP (louky a pastviny), les

Funkční využití: BI - bydlení individuální, SM – smíšené obytné příměstské, RH - rekreace hromadná,

PV - prostranství veřejné, ID - infrastruktura dopravní

**Tabulka 2 – Požadavky na zábor ploch dle funkčního využití**

<i>Funkční využití</i>	<i>ZPF plochy 2</i>	<i>ZPF plochy 7</i>	<i>Les</i>	<i>Výměra zem.půdy (m<sup>2</sup>) mimo zast.území</i>	<i>Výměra zem.půdy (m<sup>2</sup>) zast.území</i>	<i>Celkem</i>
Bydlení individuální - BI	11.243			11.243		11.243
Smíšené obytné příměstské - SM	21.513			21.513		21.513
Rekreace hromadná - RH		9.791		9.791		9.791
Občanská vybavenost - OV	27.072	4.761		31.833		31.833
Prostranství veřejné - PV	4.337			4.337		4.337
Infrastruktura dopravní - ID	9.076	4.794	42.527	13.870		56.397
<b>Celkem</b>	<b>73.241</b>	<b>19.346</b>	<b>42.527</b>	<b>92.587</b>		<b>135.114</b>

**Tabulka 3 - Požadavky na zábor dle tříd ochrany zemědělské půdy**

<u>Třída ochrany</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Výměra (%)</u>
I.	0	0
II.	0	0
III.	77.089	83,24
IV.	10.757	11,62
V.	4.761	5,14

Výměra zemědělské půdy 92.607 100

Poznámka: u ostatních ploch BPEJ neuvedena.

#### d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel v návrhovém a výhledovém období:

Obec	Rok 2011	Návrh rok 2023	Výhled – rok 2033
Babylon	284	350	400

Zdejší území je v ZÚR PK lokalizováno na rozvojové ose OR4, ve specifické oblasti SON1, kde je stanoveno rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení, s ohledem na rekreační zatížení území. Vzhledem k charakteru sídla – dosud letovisko, koncepčně wellness centrum - „klimatické“ lázně, ale i současnému vývoji, neuvažuje se realizace bytových domů. V návrhu ÚP je vymezeno bydlení

- v rodinných domech na 11 243 m<sup>2</sup>  
- ve smíšených obytných příměstských plochách na 21 513 m<sup>2</sup>,  
z čehož pro bydlení je možno uvažovat 2/3 ploch, tj. 14 342 m<sup>2</sup>, celkem tedy 25 585 m<sup>2</sup>.

Při kalkulaci je možno vycházet z jednotkových ploch:

- 1 b.j. v RD zde uvažována potřeba v průměru cca 600 m<sup>2</sup>  
- 1 b.j. ve smíšených obytných příměstských uvažována potřeba cca 300 m<sup>2</sup>

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení:

BI 11 243 : 600 = cca 19 b.j., SM 14 342 : 300 = cca 48 b.j., tedy celkem 67 b.j. Při predikovaném demografickém rozvoji 116 obyvatel, při vymezených plochách pro 67 b.j. vyplývá průměrné obsazení bytu 1,78 obyvatel, což odpovídá i požadavkům tzv. nechtěného soužití.

Uvažovaný celkový zábor cca 7,3 ha ploch z hlediska koncepčního vytváření lázeňského wellness centra je zcela v souladu se stávajícím hlavním využitím území a navrhovanými záměry.

#### e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí

(viz § 172 odst.5, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

V rámci veřejného projednání Návrhu ÚP Babylon, konaného dne 23.8. 2013 byla uplatněna námitka proti návrhu ÚP Babylon vlastníky pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Námitka je uvedena v plném rozsahu.

##### **N1 – námitka uplatněná dne 30.8. 2013**

**Podatel:** Město Domažlice - rada města, náměstí Míru 1, 344 20 Domažlice

Město Domažlice jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení územního plánu Babylon (dále též "územní plán") podává tímto námitky proti návrhu územního plánu, který byl ke dni doručení oznámení o zahájení řízení o územním plánu (spis. zn. OVÚP-7960/2009, MeDO-29602/2013-Piv), tedy ke dni 15. 7. 2013, zveřejněn na internetových stránkách města Domažlice.

**N1.1A)** Město Domažlice nesouhlasí s umístěním technické infrastruktury **18 IT - vodovodní řady dovybudování** v pozemkové parcele č. 9/1, druh pozemku lesní pozemek. Již v dopise č. j. MeDO-7707/2013-De ze dne 3. 4. 2013 město Domažlice doporučovalo zpracovateli územního plánu přehodnotit konkrétní umístění této infrastruktury a situovat ji mimo lesní porosty (viz usnesení č. 3814 ch) uvedené v citovaném dopise). Tato technická infrastruktura je umísťována do lesního pozemku. Dle našeho názoru by k vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa mělo docházet jen ve výjimečných případech. Ačkoli lze stavbu vodovodního řadu považovat za stavbu veřejného zájmu, nelze souhlasit s umístěním vodovodního řadu dle předkládaného návrhu územního plánu. V tomto případě se nabízí varianta posunutí vodovodního řadu na okraj lesního pozemku, což město jako vlastník dotčených lesních pozemků preferuje a což město

již deklarovalo shora uvedených dopisem, neboť se jedná jednoznačně o šetrnější způsob zásahu do lesního pozemku.

**N1.1B)** Město Domažlice nesouhlasí s umístěním této technické infrastruktury **18 IT - vodovodní řady dovybudování** v hrázi rybníka umístěné na části pozemkových parcel č. 32/1, 24/19 a 30, když tato hráz je vodním dílem, jehož ochrana je definována příslušným právním předpisem. V této souvislosti upozorňuje město jakožto vlastník tohoto vodního díla, že provedlo za finanční podpory Státního fondu životního prostředí revitalizaci rybníka Babylon (jehož součástí toto vodní dílo je) spočívající v jeho odbahnění, a to (projekt). Po dobu udržitelnosti tohoto projektu není možné do něj zasahovat. Město nevyklučuje, že v budoucnu (po uplynutí doby udržitelnosti projektu) bude možné jednat o změně územního plánu. Pokud by tomu tak nebylo je možné, že by město přistoupilo v zájmu ochrany tohoto vodního díla k podání návrhu na vydání opatření obecné povahy, které by omezilo či zcela zakázalo provádění některých stavebních činností na něm.

**Odůvodnění námítky:** Dle našeho názoru není v tomto případě dodržen postup daný zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), a to konkrétně § 14 odst. (1) a (3), dle kterých jsou pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát zachování lesa, jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Každý, kdo zamýšlí provést liniovou stavbu, při níž se předpokládá trvalé nebo dočasné odnětí nebo jiné omezení, je povinen před zpracováním podkladů k vydání územního rozhodnutí vyžádat si u orgánu státní správy lesů informace o podmínkách vedení trasy přes lesní pozemky dotčené zamýšlenou stavbou. V § 15 odst. (3) jsou kategoricky uvedeny stavby, které lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa umístit bez odnětí. Vodovodní řad zde uveden není. V předloženém územním plánu nejsou uvedeny žádné skutečnosti vyžadované zákonem. V odůvodnění územního plánu se v kapitole C 2.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (LPF) je uveden celkový zábor 0,2527 ha, který ovšem odpovídá pouze lokalitě 5 ID - záchytné parkoviště západ, nikoli shora uvedené technické infrastruktury 18 IT. V kapitole Základní charakteristiky pro regulativy jsou u ploch lesních jako podmíněně přípustné uvedeny dopravní technické infrastruktury, pokud v technicky odůvodněním řešení ji nelze umístit na jiných plochách, což v tomto případě není splněno.

S ohledem na shora uvedené město Domažlice nesouhlasí s umístěním technické infrastruktury **18 IT - vodovodní řady dovybudování** tak, jak bylo zakresleno v návrhu územního plánu, což bylo upraveno.

**Rozhodnutí o námítce (N1.1):** námítce se vyhovuje

**Odůvodnění:**

**A)** Lokalita **18 - IT vodovodní řady dovybudování** prochází pozemkovou parcelou č. 9/1 (lesní pozemek) v k.ú. Babylon. Navržená technická infrastruktura bude vedena mimo stávající OP vodního zdroje a současně v co největší míře i mimo lesní pozemky. Navrhovaný vodovodní řad bude umístěn do stávajících místních a účelových komunikací, případně veden po okraji lesních pozemků. Lokalita č. 18 (IT) navrhované liniové vedení vodovodního řadu nevyžaduje zábor lesního pozemku, neboť bude umístěné ve stávajících plochách dopravní infrastruktury (ID).

Stávající vodní zdroj je ve vlastnictví města Domažlice a zásobuje vodou pouze zařízení koupaliště. Nejedná se o veřejný vodovodní řad pro veřejné zásobování.

**B)** Obec Babylon dosud nemá vybudovaný ucelený systém zásobování obce vodou z veřejného vodovodu. Navrhovaná trasa vodovodního řadu (lokalita č. 18 – IT) v hrázi rybníka umístěná na parcelách č. 32/1, 24/19 a 30 v k.ú. Babylon není proto nezbytná pro funkčnost navrhovaného řešení, jedná se pouze o zokruhování řadů.

Provedení revitalizace rybníka Babylon a s tím spojená udržitelnost projektu po dobu 5 let po ukončení projektu nemá vliv na navrhovaný záměr části lokality č. 18. Doba, kdy vlastník pozemku by umožnil

provedení tohoto záměru, by byla stanovena ve smluvním vztahu mezi vlastníkem pozemku a investorem stavby (zhotovitelem) až v rámci stavebního řízení. Pořizovatel po dohodě s pověřeným zastupitelem vyhovují námitce vlastníka pozemků a navrhuje **vypuštění lokality č.18 -IT vodovodní řady dovybudování** umístěné v tělese hráze Babylonského rybníka.

**N1.2)** Město Domažlice požaduje u dopravní infrastruktury - **43 ID - okružní cyklotrasa** doplnit dovětek "*podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením v lesích*". Již v dopise č. j. MeDO-7707/2013-De ze dne 3. 4. 2013 město Domažlice souhlasilo s umístěním stezek na lesních pozemcích ve vlastnictví města za shora popsaných podmínek s tím, že stezky byly vyjmenovány demonstrativně, nikoli taxativně (viz usnesení č. 3814 i) uvedené v citovaném dopise. Zpracovatelem územního plánu tento požadavek doplnil.

S ohledem na shora uvedené město Domažlice požaduje u dopravní infrastruktury - **43 ID - okružní cyklotrasa** doplnit citovaný dovětek a zároveň na něj odkázat také ve specifikaci ploch dopravní infrastruktury (v části Základní charakteristiky pro regulativy, strana 16), aby daná podmínka byla jednoznačně interpretována a v budoucnu nedocházelo k rozdílným výkladům jednotlivých částí územního plánu.

**Rozhodnutí o námitce (N1.2):** námitce se vyhovuje

**Odůvodnění:**

Ke způsobu využití plochy dopravní infrastruktury ID bude stanoveno nepřipustné využití a také podmíněně přípustné využití pro plochu 43 – ID okružní cyklotrasa, že „*nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením v lesích*“. Provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech nebude omezován ani na dalších cyklotrasách a stezkách umístěných na lesních pozemcích.

**N1.3)** Město Domažlice požaduje vyjmout dopravní infrastrukturu **42 ID - přeshraniční cyklostezka CS 3** z vymezených veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tato stavba je již zrealizována a je již od roku 2008 užívána. Tato skutečnost byla ověřena jak u příslušného stavebního úřadu tak u investora Svazku Domažlice, IČ 18232507, Babylon. Návrh na zařazení této dopravní infrastruktury mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, považujeme za bezpředmětný.

S ohledem na shora uvedené město Domažlice požaduje dopravní infrastrukturu **42 ID - přeshraniční cyklostezka CS 3** vyjmout z kategorie veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, což bylo splněno.

**Rozhodnutí o námitce (N1.3):** námitce se vyhovuje

**Odůvodnění:**

Označení plochy č. **42 – ID přeshraniční cyklostezka CS 3** bude vyjmuto ze zastavitelných ploch, neboť se jedná již o stavbu realizovanou a k vymezenému účelu užívanou. Současně bude tato plocha vypuštěna z výrokové části ÚP odstavce g), kde jsou uvedeny veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**N1.4)** Město Domažlice dále **upozorňuje** na to, že v návrhu územního plánu je obsažena řada nepřesností, např.:

U lokality 5 ID - záchytné parkoviště západ, je uvedena poznámka - "*realizace po vybudování silničního obchvatu I/26*" (strana 6). To, že by realizace dopravní infrastruktury byla podmíněna touto

skutečností, není v návrhu koncepce dopravní infrastruktury žádným způsobem zmiňováno (strana 8) ani v části stanovení pořadí změn v území se o případné etapizaci nemluví (strana 19). Podmínka realizace po vybudování silničního obchvatu I/26 je ovšem zásadní. Tato lokalita je navrhována v lesních pozemcích, které mají ochranný vliv na dále položené sousední hospodářské lesy před stávajícím nepříznivým dopadem provozu na silnici I/26, proto tato podmíněnost byla doplněna.

V poslední větě druhého odstavce kapitoly e) *Koncepce uspořádání krajiny* (strana 10) je uveden dovětek "*Babylonský rybník je navrhován k revitalizaci*". Protože toto bylo již provedeno, byla plocha 33 NV - úprava koupaliště Babylon na přírodní koupací biotop z původního (prvního) návrhu územního plánu vypuštěna, a to jak z textové tak výkresové části.

Obdobně v textové části v podkapitole *Ochrana přírody a krajiny* (strana 11) byla vypuštěna věta "*Navrženým registrovaným VKP je viklan Čertův kámen - lokalita 62*", proto tato plocha byla vypuštěna v úvodní části návrhu územního plánu i z výkresové části.

V části Odůvodnění územního plánu Babylon (Odůvodnění) byly opraveny nepřesné či nesprávné údaje:

- ▶ *Babylonský rybník má rekreační funkci a jeho majitelem je organizace Městské lesy Domažlice* - ve skutečnosti nemá rybník rekreační funkci ani funkci rybochovnou a jeho vlastníkem je město Domažlice;
- ▶ *majitelem Černého rybníka je organizace Městské lesy Domažlice* - vlastníkem citovaného rybníka je ale město Domažlice
- ▶ *vlastníkem vodních zdrojů .. je obec Babylon ...* - ve skutečnosti je minimálně 1 vodní zdroj ve vlastnictví města Domažlice;
- ▶ *v obci se nachází 2 hájovny* - správně jsou 3;
- ▶ *k retenci vody v krajině je navržena revitalizace Babylonského rybníka* - ta již byla provedena
- ▶ *v požadavcích na VPS, VPO a asanace je uvedena realizace mezinárodní cyklostezky* - tato stavba již byla realizována.
- ▶ *Území má být doplněno o rozlivový poldr pro zachycení vodou unášených písčitých složek, jako zábrana zanášení rekreačního Babylonského rybníka a k předebrání vody...* - toto bylo na základě nesouhlasu DO vypuštěno.

Revitalizace rybníka Babylon spočívající v jeho odbahnění byla provedena za finanční podpory Státního fondu životního prostředí (projekt). Rybník Babylon je určen pro extenzivní chov ryb a má retenční funkci. Dnes je k rybníku přístupováno jako k vodní ploše určené ke koupání. Nelze jej však označovat jako "rekreační vodní plochu", proto město toto požadovalo v územním plánu upravit. Není vyloučeno, že v budoucnu (po uplynutí doby udržitelnosti projektu) bude možné jednat o změně územního plánu.

**Rozhodnutí o námitce (N1.4):** námitce se vyhovuje

**Odůvodnění:**

**Nepřesnosti v textové části ÚP Babylon** byly upraveny dle dílčích bodů. Jedná se pouze o nepřesnosti, které nemají vliv na způsob využití jednotlivých ploch. Z větší části jedná o doplnění části Odůvodnění ÚP Babylon.

**N1.5)** S odkazem na naše tvrzení uvedená shora v odstavci 2) této námítky považujeme za správné, aby v návrhu územního plánu bylo konstatováno, na základě jakých skutečností, resp. z jakých dokumentů byly do návrhu zapracovány lokality - trasa přeložky silnice I/26 vč. návazných staveb (lokalita 11 ID) a trasa koridoru modernizace železniční tratě č. 180 (lokalita 15 ID). Jedná se o stavby, jejichž zásah do lesních pozemků je natolik zásadní, že jejich zdůvodnění, vyhodnocení předpokládaných důsledků a uspořádání území po jejich dokončení, tak jak je vyžadováno lesním zákonem, je patřičné. Podklady poskytl ORP.

Z důvodu předejití možným dohadům uvádíme, že se ve všech případech nemovitostí uvedených v tomto dopise jedná o nemovitosti v katastrálním území a obci Babylon.

Sporné je tvrzení, že přestavba obce na klimatické wellness lázně a s tím související výstavba lázeňské infrastruktury jsou veřejně prospěšným zájmem, který je nadřazen ochraně a zachování lesa. Pokud by zde měl být definován veřejný zájem, pak je to právě ústavním pořádkem a příslušnými právními předpisy (především lesním zákonem) garantovaná ochrana životního prostředí a přírodních zdrojů, když les je přiřazován k národnímu bohatství, který tvoří nenahraditelnou složku životního prostředí. V případě komerční lázeňské vybavenosti nelze hovořit o veřejném zájmu ani o veřejně prospěšném zájmu.

**Rozhodnutí o námitce (N1.5):** námitce se vyhovuje

**Odůvodnění:**

Do výrokové části ÚP kapitola d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení bude doplněn původ těchto záměrů, které zasahují z velké části do lesních pozemků. Více bude uvedeno v části odůvodnění – kapitola a2) Přezkoumání širších vztahů územního plánu.

Jedná se o plochy:

**č. 11 - ID trasa přeložky silnice I/26 vč. návazných staveb:** převzetí záměru z platných ZÚR Plzeňského kraje, kde je navržen jako VPS. Současně již na řešenou stavbu vydal MěÚ Domažlice, odbor výstavby a ÚP platné ÚR, č.j.:OVÚP -9675/2010-51559/2010/Sz ze dne 27.12. 2010.

**č. 15 – ID trasové úpravy koridoru modernizace železniční tratě č. 180:** převzetí záměru – koridoru nadmístního významu o šířce 200m z platných ZÚR Plzeňského kraje.

**f) Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád)**

K návrhu ÚP Babylon byla uplatněna připomínka. Připomínky může uplatnit každý v rámci konání společného jednání o návrhu ÚP (dle §50 odst.2 stavebního zákona) a v také v řízení o územním plánu (dle §52 odst.3 stavebního zákona).

**Připomínka obce Babylon ze dne: 23.8. 2013**

**VYMEZENÍ PLOCHY PŘESTAVBY - změna z plochy rekreace individuální (RI) na přestavbové plochy smíšené obytné příměstské (SM).**

Požadavek obce Babylon uplatněného při veřejném projednání ÚP Babylon. Z důvodu silícího tlaku na nedostatečné plochy pro bydlení obec požaduje stávající plochy rekreace individuální (RI) změnit na plochy přestavby s navrhovaným způsobem využití jako plochy smíšené obytné příměstské (SM). Jedná se o plochy převážně přístupné ze stávajících místních komunikací, napojené na dostupné sítě TI v obci, současně jsou tyto plochy dotčené OP lesa. V okolí se nachází i navazující plochy občanského vybavení (OV).

**Vyhodnocení připomínky:**

*Jedná se o plochy v současně zastavěném území obce, dotčené ochranným pásmem (OP) trafostanice z vedení VN 22kV a OP lesa (50m od okraje lesa). V současné době jsou řešené plochy zastavěny rekreačními objekty využívanými svými majiteli k rekreaci i k trvalému bydlení. Obec se proto rozhodla změnit tyto plochy rekreace na plochy smíšené obytné městské (SM) a umožnit v tomto území výstavbu (případně přestavbu) objektů k trvalému bydlení. Vymezení plochy přestavby – změna z plochy rekreace individuální (RI) na plochy smíšené obytné příměstské (SM) je podmíněně přípustná. V této lokalitě bude možná změna účelu užívání objektů z rekreačního na trvalé bydlení pouze v rozsahu stávajících staveb z důvodu zajištění ochrany lesních pozemků a na nich rostoucích lesních porostů s vymezeným OP 50m od okraje lesa.*

## **Poučení**

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

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

-----

Ing. Jan Dufek, místostarosta obce

razítko

-----

Miroslav Pazdera, starosta obce