

Změna č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

B A B Y L O N



Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD Domažlice

**Odbor výstavby a územního plánování
zastoupený Ing. Ivanou Sladkou, vedoucí odboru výstavby a ÚP**

**Bc. Jiří Pivoňka - oprávněná úřední osoba pořizovatele pro územně plánovací
činnost**

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

Datum: 30. 11. 2016

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který Změnu č.1 územního plánu Babylon vydal: Datum vydání: Usnesení č.	Zastupitelstvo obce Babylon
Datum účinnosti Změny č.1 územního plánu Babylon	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Razítko, podpis	Bc. Jiří Pivoňka referent odboru výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice

Zastupitelstvo obce Babylonu, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává

Změnu č. 1 územního plánu BABYLON

kterou se mění Územní plán Babylonu takto:

A. Textová část

1) V kapitole 1c) Urbanistická koncepce

V bloku Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny se doplňuje věta:

Objekty ve vilové části čp. 71 a 72 nejsou zařazeny do seznamu chráněných nemovitých kulturních památek, tedy nedochází k omezování vlastnictví a je pouze na majiteli, aby citlivě zachovával architektonickou vizáž objektů ve vazbě na konkrétní prostředí.

V bloku Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití se doplňuje odstavce

stabilizované plochy

- 80 - změna využití RI a SM na SM, individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni a k ochraně před hlukem
- 81 - změna využití SM a ID na SM, individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni a k ochraně před hlukem
- 82 - změna využití SM a ID
- 83 - změna využití RH na ID (parkoviště)
- v odstavci zastavitelné plochy
upravují se plochy
- 9a - BI se zmenšuje
- 21a - ID (záchytné parkoviště jih) se zmenšuje, individuální regulativ: umístění pouze staveb, které nepřekročí příslušné hygienické limity hluku
- 23b - SM se zmenšuje
- 47a - ID se zmenšuje
- doplňují se plochy:
- 3 - SM smíšené obytné příměstské, indiv. regulativ: max. zástavba RD 20 arů,
- 7 - SM smíšené obytné příměstské
- 10 - ID místní komunikace
- 47c - ID lázeňská třída
- v odstavci plochy přestavby dochází k následujícím změnám:
- 34 - RH se zmenšuje (změnou z RH přestavba na MŠ)
- 35 - OV nově se doplňuje (přestavba na MŠ)

2) V kapitole 1e Koncepce uspořádání krajiny

Na konec bloku Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch se vymazává:

63 - NS pikniková louka

nově se doplňuje:

60 - NS (obora ovcí, místo piknikové louky, možné dřevěné přístřešky pro chov, příp. odpočinkové přístřešky pro veřejnost, oplocení obory, vzhledem k OP silnice I/26 je nutné povolení příslušného silničního správního úřadu dle §32 zák. č. 13/1997 Sb.).

V bloku Návrh ÚSES

se za větu 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 doplňuje:

Nově je vymezeno nové nadregionální biocentrum a doplňuje se nový lokální mezofilní biokoridor východně od Šnajberského rybníka.

Ve funkčním využití ploch biocenter a biokoridorů doplňuje:

Podmínečně přípustné využití

- lehké stavby nerušící funkci biocentra, např. pro ovce

3) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Dochází k následujícímu doplnění:

Změna č. 1 Územního plánu Babylon včetně Odůvodnění obsahuje 9 stran textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, obsahuje dílčí výkresy:

- Hlavní výkres a, b, c 1 : 5000
- Výkres základního členění a, b, c 1 : 5000

Odůvodnění

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Babylon obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1.(a) Postup při pořízení změny

Na základě žádosti obce Babylon byl MěÚ Domažlice, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), požádán o pořizování změny č.1 územního plánu Babylon (dále jen „změna č. 1 ÚP“) dne 11.12. 2015, na základě usnesení zastupitelstva č. 10/2015 ze dne 30. 11. 2015. Zastupitelstvo obce v souladu s usnesením zastupitelstva č. ze dne schválilo pořizovatele změny č. 1 ÚP, dále schválilo požadavky do změny č. 1 ÚP, výběr projektanta pro zpracování územně plánovací dokumentace - Ing. aut. Arch. Pavla Valtra – UrbioProjekt, Plzeň a určilo zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem – místostarostu obce p. Miroslava Pazderu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval zprávu o uplatňování územního plánu , jejíž součástí bylo i zadání pro změnu č.1 ÚP. Následně zaslal tuto zprávu (vč. Zadání změny č.1 ÚP) dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu dne 22.3. 2016, č.j. MeDO-16950/2016-Piv a vyzval k uplatnění požadavků, připomínek a podnětů ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení, nejpozději bylo doručeno dne 24.3. 2016 a zároveň zajistil zveřejnění návrhu zadání veřejnou vyhláškou, jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí s tím, že do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky lze uplatnit připomínky, k později uplatněným nebude přihlédnuto.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o dodatečné doplnění záměrů občanů do změny č.1 ÚP. Pořizovatel doplňující záměry vlastníků pozemků Z2-Z5 následně doplnil do zprávy o uplatňování, respektive do zadání změny č.1 ÚP. Oznámení o doplnění záměrů Z2-Z5 zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu dne 29.4. 2016 č.j. MeDO-26184/2016-Piv.

Pořizovatel na základě uplatněných požadavků a podnětů ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání – datum úpravy 06/2016 a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce Babylon, které upravenou zprávu o uplatňování ÚP jehož součástí bylo i zadání změny č.1 ÚP schválilo dne 19.7. 2016, usnesením zastupitelstva č.8/2016. Pořizovatel předal schválenou zprávu o uplatňování ÚP včetně zadání změny č.1 ÚP projektantovi a požádal o zpracování návrhu změny č.1 ÚP.

Pořizovatel svolal na den 10.10. 2016 společné jednání o návrhu změny č.1 ÚP s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Dotčené orgány do 10.11. 2016 uplatnily stanoviska k návrhu, sousední obce neuplatnily připomínky. Na základě uplatněných stanovisek byl návrh změny č. 1 vyhodnocen a upraven. Dle § 51 odst. 7 zák.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) byl návrh změny č. 1 ÚP dne 10.11. 2016 předán k posouzení krajským úřadem, na základě posouzení krajským úřadem ze dne 21.11.2016, zn. RR/4838/16 byl projektantovi dne 28. 11. 2016 předán pokyn k úpravám návrhu změny č.1 ÚP před veřejným projednáním. Po provedení úprav byl návrh změny č. 1 ÚP předán pořizovateli k veřejnému projednání.

Pořizovatel dle § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámil zahájení řízení o ÚP a termín veřejného projednání změny č. 1ÚP Babylon na 9.1. 2017. Toto oznámení rozeslal jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je ÚP pořizován a sousedním obcím. Námitky a připomínky bylo možné uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného jednání.

Dle §53 odst.1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č.1 ÚP Babylon a zaslal jej dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Vyhodnocení připomínek je uvedeno v samostatné kapitole Odůvodnění změny č.1. V zákonné lhůtě (30 dnů ode dne obdržení) nebyly uplatněny nesouhlasná stanoviska.

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

2. (b) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 1 územního plánu Babylon je v souladu s nadřazenými dokumenty:

Politikou územního rozvoje ČR 2008 – 1.aktualizace 2015 (ze dne 15. 4. 2015, usnesení vlády č. 276). Sledováno je splnění

- obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování
- zajištění koridoru modernizace konvenční železniční dopravy ŽD6 Plzeň - Domažlice - hranice ČR - (Regensburg) k vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění železničního koridoru v evropské železniční síti TEN-T

Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje 2008 – 1.aktualizace 2014. (vydané zastupitelstvem PK s účinností od 1. 4. 2014). Území obce Babylon je na rozvojové ose 0R4 Plzeň - Domažlice - hranice ČR a také ve specifické oblasti Český les SON1.V zájmovém území jsou vymezeny následující nadmístně významné konkrétní úkoly:

- silniční koridor I/26 obchvatu Babylon jako veřejně prospěšná stavba (SD 26/06)
- železniční koridory: trať č. 180 úsek Zbůch - Česká Kubice, modernizace, zdoukolejnění a elektrizace se směrovou optimalizací jako veřejně prospěšná stavba (ZD 180/03)
- dálková cyklotrasa Praha - Plzeň - Regensburg vč. odbočení na Lískovou
- respektování R ÚSES.

3. (c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č.1 územního plánu Babylon vyplývá ze zadání a znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. zákona o územním plánování a stavebním řádu, včetně dalších změn a prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Zpracování změny č.1 ÚP Babylon je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území:

- a) Sledován je udržitelný rozvoj území ekonomický, environmentální i sociální
- b) Sleduje se soulad veřejných a soukromých zájmů
- c) Koordinují se veřejné i soukromé záměry změn v území
- d) Jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, krajina a nezastavěná území vymezené v ÚP
- e) Reguluje se využití zastavěného území
- f) Na nezastavitelných pozemcích se jen výjimečně připouští umístění technické infrastruktury, které neznemožňuje jejich dosavadní užívání.

4. (d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.1 ÚP Babylon je zpracována v souladu s aktuálními požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v platném znění k 1.4.2015.

5. (e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Dotčené orgány se k návrhu změny ÚP Babylon č 1 zatím nevyjádřily, případné požadavky vyláhnou

z průběhu projednávání změny č.1 a budou doplněny dle požadavky dotčených orgánů v průběhu projednávání.

6. (f) Vyhodnocení splnění zadání

Řešení změny č. 1 ÚP Babylon splňuje schválené zadání.

Změna č.1 ÚP Babylon upravuje využití ploch v k.ú. Babylon tak, že mění a doplňuje záměry v grafické části následovně:

(3) – SM plocha smíšená obytná příměstská

(7) – SM plocha smíšená obytná příměstská

(10) - ID místní komunikace

(47c) - ID lázeňská třída

a zmenšují plochy 9a, 21a, 23b a 47a.

V grafické části se dále nově vymezují plochy navrhované přestavby:

(34) - RH rekreace hromadná

(35) - OV nově se doplňuje (přestavba na MŠ)

a uskutečněné přestavby:

(80): SM smíšené obytné příměstské

(81): SM smíšené obytné příměstské

(82): IT místní komunikace

Prvky ÚSES a registrovaných VKP jsou umožněny jeho „překryvnou“ funkcí na vymezených plochách dle původního územního plánu. Zde dochází k následující úpravě:

- západní hranice RBK u Černého rybníka
- hranice u LBC 213 04 Babylonský rybník

Změna č.1 ÚP Babylon byla zpracována v souladu se zadáním a pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání jsou stanoveny.

7. (g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. přijaté varianty

Navržené změny využití ploch vyplývají ze zadání a respektují potřeby ochrany životního prostředí a krajiny:

- lokalita 3: SM smíšené obytné příměstské - vyplývá ze schváleného požadavku

- lokalita 7: SM smíšené obytné příměstské - vyplývá ze schváleného požadavku

- lokalita 10: ID místní komunikace - úprava trasy

- lokalita 21a: ID zachytné parkoviště jih - úprava lokality, individuální regulativ: umístění pouze staveb, které nepřekročí příslušné hygienické limity hluku pro návazné plochy smíšené obytné příměstské

- lokalita 34: RH se zmenšuje v prospěch lokality 35

- lokalita 35: OV občanské vybavení, změna funkce z RH (rozšíření mateřské školky)

- lokalita 47: ID lázeňská třída - úprava trasy

- lokalita 60: NS obora pro ovce - změna funkce z piknikové louky

- lokalita 63: NS pikniková louka . změna funkce na oboru ovcí

- lokalita 80: SM smíšené obytné příměstské - realizovaná změna funkce z RI a SM

- lokalita 81: SM smíšené obytné příměstské - realizovaná změna funkce z SM a ID

- lokalita 82: IT místní komunikace - realizovaná změna funkce z SM a ID

Varianty nebyly řešeny.

V ochraně kulturních, urbanistických a archeologických hodnot platí text uvedený v Odůvodnění územního plánu Babylon.

8. (h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR - Správa CHKO Český les ve svém stanovisku ze dne 5.4.2016, sdělil, že zadání změny č. 1 ÚP Babylon nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu Čerchovský les (CZ0320180, § 10i zákona č. 114, takže není nezbytné a účelné komplexně posuzovat změnu č. 1 ÚP podle § 10i, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Zpracování vlivů návrhu změny č. 1 ÚP Babylon z hlediska vlivů na životní prostředí, ani nebylo požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Babylon na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Vlastní obec Babylon leží mimo CHKO Český les. Nově zpracované Preventivní hodnocení krajinného rázu území CHKO Český les (L. Klouda, 2014), které v mapové ani textové části neuvádí obec Babylon, nevymezuje okraje zastavěného území obce Babylon do III. pásma ochrany krajinného rázu, kde požaduje nevymezovat nově zastavitelné plochy. Navrhované dvě zastavitelné plochy jsou v podstatě v intravilánu obce, která leží stanovené rozvojové ose OR4 Plzeň - Domažlice - hranic ČR, koncepčně je navržena v Babyloně realizace klimatických lázní, přičemž zde dlouhodobě dochází k progresivnímu demografickému rozvoji - během 35 let o 100 obyvatel, takže požadavek nevymezení zastavitelných ploch mimo zastavěné území je v rozporu se schválenou aktualizací ZÚR PK.

Při kritické zvláštní povodni by mohlo dojít ke zvýšení hladiny rybníka Babylon až na kótu nejnižšího místa koruny hráze (467,81 m n.m.) dle dokumentu „Parametry zvláštních povodní z března 2004“, takže může voda stopnout až na okraj lokalit 80 a 81. Pro byl pro ně vymezen individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Babylon leží na vymezené rozvojové ose OR4 Plzeň - Domažlice - hranice ČR, přičemž zde dlouhodobě dochází k progresivnímu demografickému rozvoji:

rok	1980	1991	2001	2011	2016
Babylon	205	242	279	296	302

Územní plán vymezil 6,57 ha zastavitelných ploch (včetně ploch přestavby) z nichž bylo zastavěno 1,50 ha. Většina vymezených zastavitelných ploch je však určena na občanské vybavení pro aktivity klimatických lázní (sanatoria, menší klinika, wellness penziony a hotely aj.), k jejichž realizaci obec hledá investora. Proto jsou navrženy dvě nově vymezené zastavitelné plochy:

- lokalita 3: 2000 m² - předpoklad 3 RD

- lokalita 8: 2073 m²

Pro jednu parcelu RD se rámcově navrhuje 650 m².

Navržené záměry zastavitelných ploch v rozsahu 4073 m² odpovídají potřebě postupné přestavby obce na středisko klimatických lázní..

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Z kontaktních území nevznikly nové požadavky na řešení nadmístních vazeb, resp. širších vztahů.

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

Nadmístní záležitosti nebyly vymezeny.

12. (i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

K záboru půd oproti původnímu územnímu plánu dochází následovně

13. (j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Případné námitky proti návrhu územního plánu, pokud byly uplatněny ve fázi řízení o územním plánu mohli podat pouze vlastníci *pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch* a zástupce veřejnosti (tito musí uvést odůvodnění námítky, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovává návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci řízení změny č.1 územního plánu Babylon. K rozhodování o případných námitkách je příslušné zastupitelstvo obce, rozhodnutí o případných námitkách je součástí odůvodnění změny č.1 územního plánu Babylon.

14. (k) Vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné k zadání změny č.1 ÚP Babylon:

PZ 1 - připomínka ze dne 31.3. 2016,

Žadatel: Radek Kudrna, Babylon 69, 344 01 Domažlice

Vlastník objektu čp. 71 nesouhlasí se zařazením budovy čp.71 do seznamu chráněných architektonických a urbanistických hodnot, neboť pro to není důvod. Podoba budovy není původní, nejsou na ní použity žádné architektonicky cenné materiály ani malby či jiná umělecká díla a nepodléhá žádnému slohu (plastová okna, alukryt na střeše).

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje

Architektonické a urbanistické hodnoty „vilová čtvrť s ubytovacím zařízením u rybníka čp. 71“ byly stanoveny v územně analytických podkladech na základě obdrženého pasportu údajů o území od MěÚ Domažlice, OKS - úsek památkové péče. Na základě těchto podkladů byla řešená stavba, kromě dalších jiných, zahrnuta mezi architektonické a urbanistické hodnoty v území obce Babylon. Popsáním těchto hodnot v území nevyplývá na řešené objekty žádná památková ani jiná ochrana (řešená zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).

Památkovou ochrannou je omezováno vlastnictví, což se v tomto případě nekoná. Zpracovatel územního plánu nevyžaduje řešit zvláštní ochranu u objektu č.p. 71 a ponechává na majiteli nemovitosti, aby citlivě zachovával architektonickou vizáž objektů ve vazbě na konkrétní prostředí. ÚP v řešeném území nevymezuje žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

PZ 2 - připomínka ze dne 31.3. 2016,

Žadatel: Mgr. Jelena Kudrnová, Babylon 72, 344 01 Domažlice

Vlastník objektu čp. 72 nesouhlasí se zařazením budovy čp.72 do seznamu chráněných architektonických a urbanistických hodnot, neboť pro to není důvod. Podoba budovy není původní, nejsou na ní použity žádné architektonicky cenné materiály ani malby či jiná umělecká díla a nepodléhá žádnému slohu (plastová okna). Budova navíc byla postavena v meziválečném období. Jedná se pouze o pěkný dům, jehož současná podoba je výsledkem mnoha přestaveb.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje

Architektonické a urbanistické hodnoty „penzion Magda čp. 72 – architektonicky cenný objekt z přelomu 19.a 20.století“ byly stanoveny v územně analytických podkladech na základě obdrženého pasportu údajů o území od MěÚ Domažlice, OKS - úsek památkové péče. Na základě těchto podkladů byla řešená stavba, kromě dalších jiných, zahrnuta mezi architektonické a urbanistické

hodnoty v území obce Babylon. Popsáním těchto hodnot v území nevyplývá na řešené objekty žádná památková ani jiná ochrana (řešená zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů). Památkovou ochrannou je omezováno vlastnictví, což se v tomto případě nekoná. Zpracovatel územního plánu nevyžaduje řešit zvláštní ochranu u objektu č.p. 72 „penzion Magda“ a ponechává na majiteli nemovitosti, aby citlivě zachovával architektonickou vizáž objektů ve vazbě na konkrétní prostředí. ÚP v řešeném území nevymezuje žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Připomínky PZ1 a PZ2 k památkové ochraně objektů:

Objekty ve vilové části čp. 71 a 72 nejsou zařazeny do seznamu chráněných nemovitých kulturních památek, tedy nedochází k omezování vlastnictví a je pouze na majiteli, aby citlivě zachovával architektonickou vizáž objektů ve vazbě na konkrétní prostředí.

Případné připomínky k návrhu územního plánu, pokud byly uplatněny ve fázi řízení o územním plánu (obsahující odůvodnění připomínky a území dotčené připomínkou) byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny a byly jako podklad tohoto opatření obecné povahy vyhodnoceny pořizovatelem v odůvodnění změny č.1 územního plánu Babylon - další nebyly.

Připomínky uplatněné k veřejnému projednání změny č.1 ÚP Babylon:

P1 – připomínka uplatněná dne 22.12. 2016

Žadatel: Radek Kudrna, Babylon 69, 344 01 Domažlice

Vlastník objektu občanské vybavenosti čp. 71, která není v současné době nijak využívána uvažuje do budoucna o využití jako bytový dům o více než 3 bytových jednotkách, proto požaduje změnu zařazení u objektu z ploch občanské vybavenosti (OV) do ploch bydlení v bytových domech (BH). Parkování vozidel pro obyvatele domu bude zajištěno na pozemkových parcelách 78/1 a 157/2 v k.ú. Babylon, které jsou již pro tento účel upraveny.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Vlastník nemovitosti čp. 71 uplatnil k veřejnému projednání návrhu připomínku, která však není dotčena návrhem řešení změny č.1 ÚP Babylon.

Jedná se o záměr, který vyžaduje nové projednání s vyhodnocením soukromých i veřejných zájmů. Požadavek vycházející z připomínky je nutné řešit v další navazující změně ÚP Babylon. V rámci pořizování změny č.1 ÚP Babylon nebude připomínce vyhověno.

P2 – připomínka uplatněná dne 22.12. 2016

Žadatel: Jelena a Radek Kudrnovi, Babylon 69, 344 01 Domažlice

Vlastníci rodinného domu čp. 69, který je od roku 1999 k tomuto účelu zkolaudován a užíván žádají, aby byl zařazen do plochy smíšených obytných příměstských – SM. Stejně jako ostatní rodinné domy v blízkém okolí.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Vlastník rodinného domu čp. 69 uplatnil připomínku, která však není dotčena návrhem řešení změny č.1 ÚP Babylon.

Oprávněná připomínka vlastníka, protože povolené i současné využití objektu rodinného domu neodpovídá možnostem funkčního využití stávající plochy občanské vybavenosti (OV).

Jedná se o záměr, který vyžaduje nové projednání s vyhodnocením soukromých i veřejných zájmů.

Požadavek vycházející z připomínky je nutné řešit v další navazující změně ÚP Babylon. V rámci pořizování změny č.1 ÚP Babylon nebude připomínce vyhověno.

P3 (a, b) – připomínka uplatněná dne 22.12. 2016

Žadatel: Mgr. Jelena Kudrnová, Babylon 72, 344 01 Domažlice

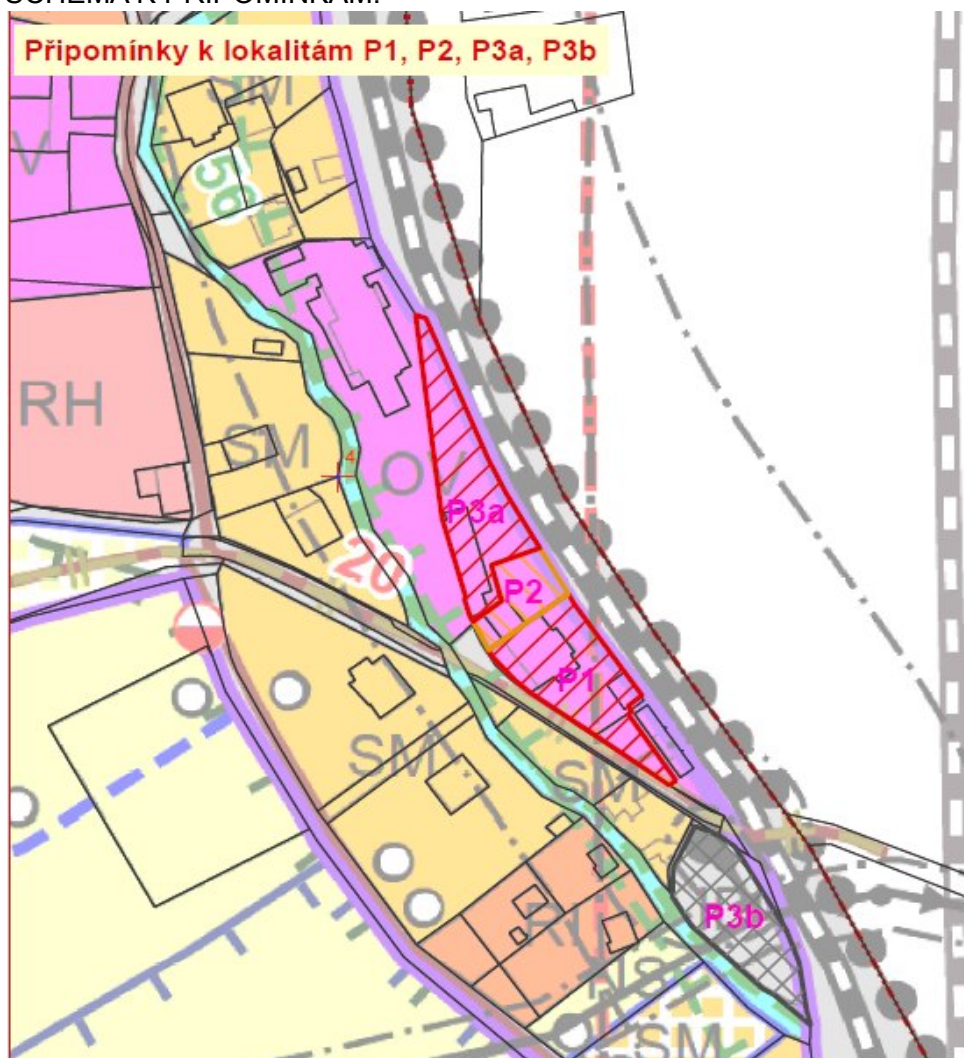
Vlastník objektu občanské vybavenosti čp. 72, která není v současné době slouží jako ubytovací zařízení – Penzion Magda uvažuje do budoucna o změně využití, a to jako bytový dům o více než 3 bytových jednotkách. Vlastník proto požaduje změnu zařazení u objektu z ploch občanské vybavenosti (OV) do ploch bydlení v bytových domech (BH). Parkování vozidel pro obyvatele domu bude zajištěno v docházkové vzdálenosti a to na pozemkové parcele č. 156/1 v k.ú. Babylon, která je již v současném ÚP Babylon určena jako plocha dopravní infrastruktury – ID.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Vlastník rodinného domu čp. 72 uplatnil připomínku, která však není dotčena návrhem řešení změny č.1 ÚP Babylon.

Jedná se o záměr, který vyžaduje nové projednání s vyhodnocením soukromých i veřejných zájmů. Požadavek vycházející z připomínky je nutné řešit v další navazující změně ÚP Babylon. V rámci pořizování změny č.1 ÚP Babylon nebude připomínce vyhověno.

SCHÉMA K PŘIPOMÍNKÁM:



B. Grafická část odůvodnění Změna č. 1 ÚP Babylon

Grafická část odůvodnění změny obsahuje:

Koordinační výkres a,b,c

1 : 5 000

Zábor půd

1 : 5 000

Poznámka: Výkres širších vztahů nebyl pro účely Změny č.1 ÚP Babylon zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Babylon, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

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

.....
Simona Schlängelová

starosta obce

.....
Miroslav Pazdera

místostarosta obce

PŘÍLOHA: Srovnávací text

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE
Odbor výstavby a územního plánování

SROVNÁVACÍ TEXT PRO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Vyznačení změn: původní text
 nový text
 vypuštěný text

Ú Z E M N Í P L Á N

B A B Y L O N

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

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.:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	5
- Hlavní cíle rozvoje	5
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	5
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
- 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
d) Koncepce veřejné infrastruktury vč. podmínek pro její umístování	8
- Koncepce dopravní infrastruktury	8
- Koncepce technické infrastruktury	8
- Koncepce nakládání s odpady	9
- Koncepce občanské vybavenosti	9
- Koncepce veřejných prostranství	10
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.	10
- Návrh uspořádání a využívání krajiny	10
- Návrh systému ÚSES	11
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů	12
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)	12
- 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
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	19
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	19
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona	19
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření	19
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	19
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	20
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	20
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	20
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	20
p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20
A2) GRAFICKÁ ČÁST	
A2a) Výkres základního členění území	1 : 5 000
A2b) Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A2c) Výkres veřejné infrastruktury	1 : 5 000
A2d) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
K zajištění komplexní koordinace členění území obsahuje výkres A2a) i změny ve využití krajiny a nezastavěných ploch.	

A) ÚZEMNÍ PLÁN

A1) TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce, vymezené **aktualizací k 30. 11. 2016**, 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) Koncepce 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
- vymezit 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 zachováváno 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 krajině. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští další samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřipustnosti 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 krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřipustnosti 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.

Stabilizované plochy

80 - změna využití RI a SM na SM, individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni a také k ochraně před hlukem

81 - změna využití SM a ID na SM, individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni a také k ochraně před hlukem

82 - změna využití SM a ID na ID

83 - změna využití RH na ID (parkoviště)

Zastavitelné plochy

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

2 - PV parkové náměstí

3 - SM smíšené obytné příměstské, individuální regulativ max zástavba RD 20 arů

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

7 - SM smíšené obytné příměstské

9a - BI bydlení čisté v RD

9c - BI bydlení čisté v RD

10 - ID místní komunikace

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 - **upravená plocha, individuální regulativ: umístění pouze staveb, které nepřekročí příslušné hygienické limity hluku**
- 22 - ID MK (pěší a cyklo)
- 23a - SM smíšené obytné příměstské
- 23b - SM smíšené obytné příměstské - **upravená plocha**
- 24 - IT vodovodní přívaděč ze skupinového vodovodu
- 25 - IT trafostanice a přívodní vedení
- 47a - ID lázeňská třída - **upravená plocha**
- 47c - ID lázeňská třída**
- 49a,b - ID MK (pěší a cyklo)
- Plochy přestavby
- 7 - 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, **zmenšená plocha**
- 35 - OV občanská vybavenost (přestavba na MŠ)**
- 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 pěšební 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 pěšební 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 pěšební 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 pěšební 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 pořizování 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 (lokalita 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 (lokalita 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 nejvyšší 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 umístování 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

60 - NS obora pro ovce (možné dřevěné přístřešky pro chov, příp. odpočinkové přístřešky pro veřejnost, oplocení obory, avšak vzhledem k OP silnice I/26 je nutné povolení příslušného silničního správního úřadu dle § 32 zá. č. 13/1997 Sb.)

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.

Pro lokality 80, 81 byl vymezen individuální regulativ: investoři si zajistí opatření k případné zvláštní povodni v souvislosti s možností zvýšení hladiny rybníka Babylon při kritické povodňové situaci.

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 pramenišť 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. **Zde je vymezeno nové nadregionální biocentrum.** 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.

Doplněn je nový lokální mezofilní biokoridor východně od Šnajberského rybníka.

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
- lehké stavby nerušící funkci biocentra, např. pro ovce

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 biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování 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, specifičnost 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 obsluhovanosti 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 - B1

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 mobiliárem 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 provoz

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 přilehlých 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, měnirny, 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 zvěře

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 umísťovat stavby, s výjimkou vodních a vodohospodářských staveb, technické a dopravní infrastruktury. Do nezastavěných ploch volné krajiny nebudou umísťovány 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.

Srovnávací text aktualizace č.1 ÚP má 20 stran.

Změna č. 1 Územního plánu Babylon včetně Odůvodnění obsahuje 9 stran textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, která obsahuje 10 dílčích výkresů:

- Hlavní výkres (3 dílčí části) 1 : 5000
- Výkres základního členění (3 dílčí části) 1 : 5000
- Koordinační výkres (3 dílčí části) 1 : 5000
- Předpokládaný zábor půdního fondu (1 dílčí část) 1: 5000

Právní stav grafické části obsahuje:

- Výkres základního členění 1 : 5000
- Hlavní výkres 1 : 5000
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb 1 : 5000
- Koordinační výkres 1 : 5000
- Předpokládané zábory půdního fondu 1 : 5000