

Územní plán Babylon – změna č. 4

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 4

březen 2023



ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel

Sídlo
IČ
E-mail

Obec Babylon
Babylon 27, 344 01 Babylon
00572551
starosta@babylon-obec.cz

Pořizovatel

Sídlo

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

Zpracovatel změny č. 4 ÚP

Typ a číslo autorizace
Sídlo
IČ
Telefon
E-mail

Ing. arch. Břetislav Krejsa
autorizovaný architekt (A.1) 05137
Rýzmborská 700, 345 06 Kdyně
03943453
+420 728 934 856
kancelar@atelierkrejsa.cz

Zpracovatel územního plánu

Zhotovil
- Urbanistická, krajinná a env. Koncepce
- Dopravní koncepce – konzultace
- Vodohospodářská koncepce – konzultace
- Energetická koncepce – konzultace
- Zábory půd
- Digitalizace a grafika

UrbioProjekt Plzeň
Ing. Pavel Valtr a kolektiv
Ing. Pavel Valtr
Ing. arch. Richard Myslivec
Ing. Václav Mach
Ing. Helena Stifterová
Ing. Jana Kovandová
Ing. Petr Kovářik

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle § 14 odst. 2 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal

Označení správního orgánu
Sídlo

Obec Babylon
Babylon 27, 344 01 Domažlice

Pořadové číslo poslední změny

Číslo poslední změny

4

Datum nabytí účinnosti

Datum nabytí účinnosti

.....

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

Jméno a příjmení
Funkce

Ing. Ivana Sladká
vedoucí odboru výstavby a územního
Plánování MěÚ Domažlice

Podpis oprávněné úřední osoby

.....

Otisk úředního razítka

.....

Starosta obce

.....

Místostarosta obce

Obsah

a) Vymezení zastavěného území obce.....	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístování.....	9
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.....	12
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	14
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	24
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.....	25
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona.....	25
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek jeho prověření.....	25
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	25
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.....	25
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	26
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	26
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	26

a) Vymezení zastavěného území obce

Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 30.9.2022.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**b.1. 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,

b.2. 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.

b.3. 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 urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**c.1. Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot**

Urbanistická koncepce ÚP 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 krajiny. 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 nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích.

c.2. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice bude sledovat nenarušení krajinného rázu Babylonské krajinné oblasti (19) a rekreační lokality Babylon, nenarušení rázu rybníční krajiny, zejména ve vazbách nové zástavby na stávající zástavbu obce Babylon a přiléhající CHKO Český les.

c.3. 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, doplňená na okraji nízkopodlažní zástavbou. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině 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.

c.4. 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.

c.4.1. 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)

c.4.2. Zastavitelné plochy

Z1a,b - OV komerční vybavenost (obchodní služby, hotely, penziony, lázeňské wellness domy, menší kliniky, sanatoria)

Z2 - PV parkové náměstí

Z4 - 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

Z5 - DS záchytné parkoviště západ, realizace po vybudování silničního obchvatu I/26

Z6 - OV občanská vybavenost

Z7 - SM smíšené obytné městské

Z9a - BI bydlení čisté v RD

Z9c - BI bydlení čisté v RD

Z10 - DS místní komunikace

Z21a - DS záchytné parkoviště - jih - upravená plocha, individuální regulativ: umístění pouze staveb, které nepřekročí příslušné hygienické limity hluku

Z22 - DSMK (pěší a cyklo)

Z23a - SM smíšené obytné městské

Z23b - SM smíšené obytné městské - upravená plocha

Z47a - DS lázeňská třída - upravená plocha

Z47c - DS lázeňská třída

Z49a - DS MK (pěší a cyklo)

Z97 - RI narovnání skutečného stavu u zahrádkářské osady

c.4.3. Plochy přestavby

P8 - BH úprava okolí bytových domů

P9b - BI bydlení v RD

P14 - DS MK k rozvojovým plochám

P21b,c - DS parkoviště

P26 - SM smíšené obytné městské

P30 - SM smíšené obytné městské

P31 - RH plocha rekreace hromadné - rekreačních areálů

P36 - PP úprava veřejného prostranství (náves a hráz)

P37 - PP veřejné prostranství

P39 - SM smíšené obytné městské, 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

P40a,b - BI bydlení individuální čisté v RD v j. části obce, okrajově v návaznosti na sousední plochy OV komerční vybavenost (obchodní služby, hotely, penziony, lázeňské wellness domy, menší kliniky, sanatoria)

P47b - DS lázeňská třída

P48 - DS MK

P90 RI rekreace individuální - převod z RH - část ATC

P91 - SM smíšené obytné městské - převod z OV a RH, indiv. regulativ podmíněně přípustné využití: prokázání nepřekročení max přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (v projektové přípravě)

P92 - BH bydlení hromadné - převod z OV, indiv. regulativ podmíněně přípustné využití: prokázání nepřekročení max přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech (v projektové přípravě)

P93 - BI bydlení individuální v RD - převod z OV

P94 - OV hasičská zbrojnice

P95 - SM smíšené maloměstské - převod z PV

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 umísťovat 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.

c.5. 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): K56 - NV aquadukt, K58 – 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

d.1. 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. Z11) 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 Z5 a Z21a a Z21b,c, lokalita Z5 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.Z15) byla převzata z platného závazného nadřazeného dokumentu – ZÚR PK – koridor nadmístního významu o šířce 200 m.

d.1.1. Koridory dopravní infrastruktury

V rozsahu zakresleném ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto překryvné koridory dopravní infrastruktury:

Označení	Výměra [ha]	Plánovaný způsob využití	Účel koridoru
CNZ - 11	36,5	DS – doprava silniční	DS přeložka silnice I/26 vč. návazných staveb (VPS) – dle podkladů ZÚR PK a stavebního úřadu Domažlice
CNZ - 15	36,2	DD – doprava drážní	DS koridor modernizace žel. tratě č. 180 o šířce 200 m (ŽD6, VPS) - dle podkladů ZÚR PK a stavebního úřadu Domažlice

Plocha koridoru vymezuje hranice, v nichž je možné umístit zamýšlenou stavbu dopravní infrastruktury; v rámci koridoru platí podmínky z kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy uvedené ve sloupci Plánovaný způsob využití přiměřeně k naplnění záměru uvedenému ve sloupci Účel koridoru.

Podmínky stanovené pro koridor platí současně s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a jsou formulovány tak, aby po realizaci stavby nemuselo dojít ke změně ÚP (po realizaci záměru platí v plochách nezasažených záměrem podmínky stanovené plochami s rozdílným způsobem využití).

Koridor CNZ – 11 pro plánovanou stavbu přeložky silnice I/26 je vymezen pro stavbu hlavní. Některé ze staveb vedlejších mohou být umístěny i mimo vymezený koridor.

d.2. Koncepce technické infrastruktury

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

d.2.1. 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.

Na základě rozhodnutí Městského úřadu Domažlice, odbor životního prostředí, z 30.1.2021 se ruší ochranné pásmo 1 vodního zdroje vrtané studny v k.ú. Babylon na pozemku parc. č. 210 a stanovuje se ochranné pásmo vodního zdroje pro bytové domy v Babyloně čp.84-87 na celém pozemku p.č.201 a části pozemků p.č. 89/2 a 84/29 v k.ú. Babylon.

V ochranném pásmu VZ se omezuje užívání pozemků a nařizují technická opatření v následujícím rozsahu:

- Na ploše OPVZ1 se doporučuje zachovat trvalý travní porost, který bude alespoň 2x ročně kosený a biomasa odstranit mimo OPVZ
- V OPVZ1 není dovoleno používat přípravky na ochranu rostlin, repelenty a průmyslová hnojiva (mimo vápence v množství 80 kg/ha a bazické horniny)
- Do OPVZ1 není dovoleno vjíždět mechanizačními prostředky, provádět opravy mechanismů a jejich čištění, doplňování pohonných hmot a olejů a umístování či odkládání jakýchkoliv odpadů, toxických látek, olejů a pohonných hmot včetně olejů
- Na pozemcích OPVZ1 je zakázáno aplikovat a skladovat statková hnojiva, silážní šťávy a fekálie
- Neprovádět zásahy do půdních vrstev, jimiž by došlo ke zmenšení jejich krycích mocností, kromě technického řešení spojeného s řešením využívání vodního zdroje
- Stavební práce kromě technického řešení spojeného s využíváním vodního zdroje jsou zakázány.
- 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.

d.2.2. 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 Z25. 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.

V řešeném území budou respektována ochranná pásma stávajících tras vedení a přípojek 110kV, 22kV včetně umístění trafostanic. U jednotlivých vedení budou dodržována zákonem stanovená ochranná pásma. Při výstavbě nových vedení je třeba počítat s koridory, jejichž velikost je vymezena ochrannými pásmy příslušných vedení.

d.2.3. Spoje, telekomunikace

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

d.2.4. 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.

d.2.5. Koncepce zásobování teplem

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

d.3. 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. Pro soustřeďování a likvidaci nebezpečných odpadů, odpadního papíru, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelného odpadu, jedlých olejů a tuků a textilu budou vymezena samostatná sběrná místa na území obce. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.

d.4. 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) Z1a, Z1b, Z6 a plocha přestavby P30

d.5. Koncepce veřejných prostranství

Veřejné prostranství jsou navrženy k doplnění a úpravě, vč. erudovaného doplnění koncepční urbanistické zeleně ke zlepšení image obce - lokality Z2, P36, P37, P65a,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.

e.1. Návrh uspořádání a využívání krajiny

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

e.1.1. Úpravy a funkční změny v krajině a nezastavěných ploch

K58 – NV revitalizace Malého rybníka

K60 - NS obora pro ovce (možné dřevěné přístřešky pro chov, příp. odpočinkové přístřešky oplocení obory, pro veřejnost, avšak vzhledem k OP silnice I/26 je nutné povolení příslušného silničního správního úřadu dle § 32 zák. č. 13/1997 Sb.)

K64 – NS úprava přírodního břehu

K65a,b - PV veřejná zeleň.

K96 – AZ nové zemědělské plochy

e.1.2. 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.

e.1.3. 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.

e.1.4. 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.

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 vodotečí.

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

e.1.5. 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 NRBC 74 Čerchov k RBC 1051 Spálený vrch a RBC 1043 Svatý Václav. Zde je vymezeno nové nadregionální biocentrum. Ochranné pásmo má šířku 2 km. Údolím Bystřice prochází regionální biokoridor 213 od RBC 1049 Čerchovka k RBC 3020 Čertův mlýn s následujícími lokálními biocentry:

- LBC 02 Babylonský rybník
- LBC 03 Niva Bystřice
- LBC 04 Na pískách

Lokální biokoridor prochází po Českém křemenném valu od LBC Chodovské skály přes

- LBC 44 Sokolova vyhlídka
- LBC 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.

e.1.6. 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

- 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 nejmenším 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 umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

e.1.7. 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 míru.

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 umístovat 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 na vyjádřeních 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.

f.1. Plochy bydlení individuálního - BI

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

Hlavní využití

- území pro bydlení obyvatel v rodinných domech, 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
- využívat jako ubytovnu

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- minimální podíl zeleně bude činit 40 % ploch
- výšková hladina zástavby: individuální rodinné domy budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (šikmé střechy s minimálním sklonem cca 1:2 / 26,5 %)

f.2. Plochy bydlení hromadného - 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.
- stavby bydlení v rodinných domech
- 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

- objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity: podmíněně hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora. Podmínka pro plochu 92 v OP dráhy
- 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
- využívat jako ubytovnu

Podmínky a zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- výšková hladina zástavby: bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí negativně ovlivnit bydlení ani na sousedních parcelách nad normy stanovené pro obytnou zástavbu.

f.3. Plochy smíšené obytné městské - 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 v rodinných domech
- 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
- u všech novostaveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (šikmé střechy s minimálním sklonem cca 1:2 / 26,5° / 50 %)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková hladina zástavby: rodinné domy a stavby individuální rekreace budou mít max. 2 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.

f.4. 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 - objekty budou mít max. do 2 nadzemní 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
- využívat jako ubytovnu

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 % ploch pozemku
- objekty budou mít max. do 2 nadzemní podlaží a podkroví.

f.5. Plochy rekreace hromadné - rekreační areály - RH

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno 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.

f.6. Plochy občanského vybavení veřejného - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- stavby a 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
- stavby a zařízení nerušící drobné výroby a služeb bez narušení kvality prostředí a hlavního využití plochy
- zařízení technické vybavenosti
- veřejná urbanistická zeleň

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

f.7. Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - PP

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.

f.8. Plochy dopravy silniční - DS

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
- plochy koridoru ID: koridor ID pro plánovanou přeložku silnice I/26 je vymezen pro umístění stavby hlavní, a některé ze staveb vedlejších (souvisejících) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

Podmíněně přípustné

- u lokalit P43, P44, P45, P70 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.

f.9. Plochy dopravy drážní - DD

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky obvodu dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně
- stavby nebo zařízení pro drážní dopravu (zejména stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov).

Přípustné využití

- plochy silniční dopravy a dopravy pro pěší a cyklisty (zejména přejezdy, souběhy komunikací, parkoviště)
- související dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň (stromořadí, náletová zeleň...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

f.10. Plochy –vodního hospodářství - TW

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

Hlavní využití

- území je určeno pro umístování zařízení technické infrastruktury – vodního hospodářství, 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, výtopy, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopy, 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.

f.11. Vodní plochy a toky - WT

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

f.12. Plochy zemědělské - AZ

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

Podmíněně přípustné využití

- plochy a zařízení pro sběr a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce a jejich úprava kompostování (kompostárny)
- dopravní a technická infrastruktura, pokud ji v technicky odůvodněném řešení nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch

f.13. Plochy lesní - LE

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

f.14. Plochy přírodní - NP

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

Hlavní využití

- zvláště hodnotná území přírody

Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízku, 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.

f.15. Plochy smíšené nezastavěných území - MN

- 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:

g.1. Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel**g.1.1. Dopravní infrastruktura**

VD11 - DS přeložka silnice I/26 (koridor CNZ-11 a zastavitelná plocha Z11)

VD15 - DS modernizace a optimalizace žel. tratě č. 180, koridor o šířce 200 m (koridor CNZ-15)

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.

g.2. 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:

- 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**

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele:

- veřejná prostranství
- lázeňské centrum
- plochy lázeňské zeleně