



ÚZEMNÍ PLÁN

B A B Y L O N

Změna č. 2

Pořizovatel: **MĚSTSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE**
Odbor výstavby a územního plánování
oprávněná úřední osoba pořizovatele pro územně plánovací činnost:
Ing. Ivana Sladká, vedoucí odboru výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Datum: 2020

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který Změnu č.2 územního plánu Babylon vydal: Datum vydání: Usnesení č.	Zastupitelstvo obce Babylon
Datum účinnosti Změny č.2 územního plánu Babylon	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Razítko, podpis	Ing. Ivana Sladká vedoucí odboru výstavby a územního plánování MěÚ Domažlice

Územní plán Babylon změna číslo 2

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Babylon, 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, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

Změnu č. 2 územního plánu Babylon

kterou se mění Územní plán Babylon takto:

VÝROK

1) V kapitole a) Vymezení zastavěného území obce

Odstavec se ruší a nahrazuje větou:

Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 31.12.2018.

2) V kapitole c) Urbanistická koncepce

v subkapitole Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek využití

Plochy přestavby

- 14 ID místní komunikace - zmenšení a převod k PV a BI
- 37 PV prostranství veřejné - zvětšení (převod z lokality 14)
- 40a BI bydlení individuální čisté v RD - zvětšení (převod z lokality 14)
- 90 RI rekreace individuální (převod z RH - část ATC)
- 91 SM smíšené obytné příměstské (převod z OV a RH)
- 92 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)
- 93 BI bydlení individuální v RD (převod z OV)
- 3 SM již realizováno

a doplnění subkapitoly 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.

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

Doplnit na konec odstavce:

Změna č. 2 Územního plánu Babylon obsahuje 3 strany textu, součástí je grafická část, s vymezením navržených změn, která obsahuje výkresy:

- A2a Výkres základního členění 1 : 5000
- A2b Hlavní výkres 1 : 5000

Odůvodnění

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Babylon obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část odůvodnění - zpracována dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

1. Postup při pořízení změny

Pořízení změny č.2 územního plánu Babylon a její obsah schválilo zastupitelstvo obce Babylon usnesením č. 12/2019 z 9.12. 2019. Změna č.2 ÚP Babylon byla pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona. Starosta obce Pavel Bambásek byl určen pověřeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem změny ÚP.

V průběhu projednávání nebyl uplatněn požadavek Krajského úřadu Plzeňského kraje na zpracování vyhodnocení vlivů změny č.2 ÚP Babylon z hlediska vlivů na životní prostředí, dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí ze dne 25.11. 2019,č.j.: PK-ŽP/16602/19. Do změny č.2 ÚP byly uplatněny požadavky občanů i obce Babylon.

Zpracovatelem změny č.2 ÚP Babylon byl vybrán Ing., aut. Arch. Pavel Valtr – UrbioProjekt Plzeň, který zpracoval návrh změny č.2 ÚP pro veřejné projednání.

Návrh změny č.2 územního plánu pro veřejné projednání byl vyhotoven podle „požadavků na obsah změny č.2 ÚP Babylon“.

Pořizovatel oznámil zahájení řízení o změně č.2 ÚP a stanovil termín veřejného projednání řešené změny, které proběhlo dne 26.02.2020 v zasedací místnosti obecního úřadu na Babyloně. O možnosti podání námitek pořizovatel dotčené osoby poučil. V rámci veřejného projednání změny č.2 ÚP *nebyly* v zákonem stanovené lhůtě (do 7 dnů ode dne veřejného projednání) uplatněny námítky ani připomínky. Dotčené orgány a krajský úřad uplatnily ve stejném termínu pouze souhlasná stanoviska.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnotil v souladu s ustanovením §53 odst.1 stavebního zákona výsledky projednání. K návrhu změny č.2 ÚP nebyly v průběhu projednávání uplatněny námítky ani připomínky. Na základě vyhodnocení výsledků projednání byl návrh změny č.2 ÚP upraven.

Pořizovatel přezkoumal na základě §54 odst.4 stavebního zákona soulad návrhu Změny č.2 ÚP s platnou Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanoviskem Krajského úřadu Plzeňského kraje a neshledal žádné rozpory. Dále pořizovatel přezkoumal soulad odůvodnění Změny č.2 s požadavky dle § 53 odst.5 stavebního zákona.

V souladu s §54 odst.1 stavebního zákona byl Zastupitelstvu obce Babylon předložen návrh na vydání změny č.2 ÚP Babylon s jeho odůvodněním.

Změna č.2 ÚP se vydává za použití ustanovení §43 odst.4 stavebního zákona formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením §173 odst. 1 správního řádu. Změnu ÚP a úplné znění územního plánu po této změně v souladu s § 55c stavebního zákona obec doručí veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny ÚP a úplného znění nabývá změna účinnosti. Po nabytí účinnosti je změna ÚP závazná pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

2. 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

Navrhované řešení není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou vládou ČR 20.7.2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. s Aktualizací č.1 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 15.4.2015 a Aktualizací č.2 a č.3 PÚR ČR, účinné od 1.10.2019. Pro řešené záměry nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky ani omezení.

Návrh je v souladu s vydanými Zásadami územní rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesením 834/08 (ZÚR PK), resp. ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK, účinné od 1.4.2014, ve znění Aktualizace č.2, účinné od 29.9.2018 a ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019. Řešené území není zařazeno do specifické oblasti SON1 Český les a je také součástí rozvojové osy OR4 Plzeň – Domažlice-hranice ČR (Regensburg), kde je třeba respektovat kritéria i specifické podmínky pro rozhodování o změnách v území.

Navrhované řešení nemá vliv na řešení širších územních vazeb.

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

Zpracování změny č.2 územního plánu Babylon je v souladu s cíli územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území, vytváření podmínek pro ochranu hodnot území a ochranu před negativními vlivy.

Změna vzhledem k rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu.

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

Návrh je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

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

Změna č.2 ÚP Babylon byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V rámci projednávání návrhu ÚP byly obeslány dotčené orgány (DO), veřejnost i sousední obce, které mohli nebo uplatnili svá stanoviska a požadavky. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů na úpravu ÚP byly předány zpracovateli projektové dokumentace, který je do změny ÚP zapracoval - viz postup pořízení a vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. K řešení rozporu během projednávání změny ÚP nedošlo.

6. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č. 2 ÚP Babylon je zpracován v souladu a respektováním uplatněných stanovisek dotčených orgánů.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. přijaté varianty

Navržené změny využití ploch sledují vymezení reálného využití a respektují potřeby ochrany životního prostředí a krajiny.

Varianty nebyly řešeny.

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

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

Obec Babylon leží ve vymezené Specifické oblasti SON1 Český les.

KÚ Plzeňského kraje ve svém stanovisku ze dne 25.11. 2019, čj.:PK-ŽP/16602/19, sdělil, že změna č. 2 ÚP Babylon nemůže mít významný vliv na EVL a Ptačí oblast, takže není nezbytné a účelné komplexně posuzovat změnu č. 2 ÚP podle § 10i, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Zpracování vlivů návrhu změny č. 2 ÚP Babylon na životní prostředí, ani nebylo požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Babylon na udržitelný rozvoj území.

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

Obec Babylon leží na rozvojové ose OR4 Plzeň - Domažlice - hranice kraje, kde je při rozhodování o změnách třeba usměrňovat využití území s cílem posílit obytné funkce, vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit, vytvářet podmínky pro rozvoj služeb a cestovního ruchu a přednostně zabezpečit funkce z hlediska infrastrukturních podmínek a ochrany životního prostředí.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Z kontaktních území nevznikly nové požadavky na řešení nadmístních vazeb, resp. širších vztahů. Rozvoj zástavby je regulován s preferencí širších dopravních vazeb a vyváženého územního rozvoje s ohledem na širší region, rozvoj rekreace a ochranu životního prostředí a specifické podmínky na rozvojové ose.

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

K novému záboru půd oproti původnímu územnímu plánu nedochází.

13. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu změny č.2 územního plánu Babylon nebyly uplatněny námitky.

14. Vyhodnocení připomínek

K návrhu změny č.2 územního plánu Babylon nebyly uplatněny připomínky.

B. Grafická část odůvodnění Změna č. 2 ÚP Babylon

Grafická část odůvodnění změny obsahuje:
B2b) Koordinační výkres

1 : 5000

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Babylon, vydanému 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.

.....
Pavel Bambásek
starosta obce

.....
Ing. Marcela Pitipáčová
místostarostka obce

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Příloha : Srovnávací text

Pořizovatel: **MĚSTSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE**
Odbor výstavby a územního plánování

SROVNÁVACÍ TEXT PRO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2

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

Č.j.:

V Babyloně dne

Zastupitelstvo obce Babylon, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádem (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, § 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
Úplné znění po změně č. 2

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Babylon

b) Pořadové číslo změny: 2

c) Datum nabytí účinnosti územního plánu:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu: MěÚ Domažlice, odbor výstavby a územního plánování

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby: Ing. Ivana Sladká

- Funkce oprávněné úřední osoby: vedoucí odboru výstavby a územního plánování MěÚ v
Domažlicích

- Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

- 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. Václav Mach

- Energetická koncepce - konzultace:

Ing. Helena Stifterová

- Zábory půd:

Ing. Jana Kovandová

- Digitalizace a grafika:

Ing. Petr Kovářik

VÝROK

a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce, vymezené k 30. 12. 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.

Hranice zastavěného území je stanovena ke dni 31.12. 2018.

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 **urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, 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.

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.

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, podmíněné hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora
 40a,b - BI bydlení individuální čisté v RD v j. části obce
 41 - IT stavební a odpadový dvůr
 43 - ID okružní cyklotrasa, podmíněně přípustná, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením
 44 - ID naučná stezka okolím Babylonu, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením
 45 - ID naučná ornitologická stezka Černý rybník, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením
 47b - ID lázeňská třída
 48 - ID MK
 70 - ID stezky Nordic Walking, podmíněně přípustné, za podmínky, že nebude omezován provoz pro vozidla zajišťující hospodaření v přilehlých lesních porostech, zejména pro vozidla zajišťující pěstební práce, těžbu a dopravu dříví a další činnosti související s hospodařením
- 90 RI rekreace individuální - převod z RH - část ATC
 91 SM smíšené obytné příměstské - 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)
- 92 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)
- 93 BI bydlení individuální v RD - převod z OV

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 (lokality č.11) byla převzata z platného závazného nadřazeného dokumentu – ZÚR PK, kde je navržena jako VPS. Současně bylo na tuto stavbu vydáno MěÚ Domažlice, odbor výstavby platné ÚR čj. OVÚP-9675/2010-51559/2010/Sz ze dne 27.12.2010. Doplněny jsou také místní komunikace sloužící pro rozvoj obce a zlepšení dostupnosti ploch a objektů. Tím dochází ke změně dopravního významu některých stávajících komunikací ve vazbě na stavební stav stávajících komunikací. Komunikace ponechané ve stávajícím stavu je nutno postupně rekonstruovat, aby vyhovely stoupajícím požadavkům na dopravu. V obci Babylon je navrženo následující doplnění a úpravy dopravního systému:

- vybudování MK pro potřeby napojení obce na I/26
- změna MK Babylon – Pec na silnici III. třídy
- záchytná parkoviště – lokality 5 a 21a,b,c, lokalita 5 až po realizaci vybudování silničního

obchvatu I/26, neboť je navrhována na PUPFL (lesních pozemcích)

- úpravy a vybudování MK pro potřeby rozvojových ploch pro bydlení a další funkce podle potřeb jednotlivých území (v rámci dalšího stupně územní a projektové dokumentace).

- přestavba a úprava veřejných prostranství tak, aby dopravní funkce nepotlačovaly všechny ostatní funkce (vymezená dopravní funkce MK nesmí potlačovat prioritní funkci veřejné zeleně, vlastní úprava je věcí projektového návrhu)

- úprava a rekonstrukce MK ve stávající zástavbě a částečné zklidnění vybraných komunikací

- trasa úpravy koridoru modernizace železniční tratě č. 180 (lokality č.15) byla převzata z platného závazného nadřazeného dokumentu – ZÚR PK – koridor nadmístního významu o šířce 200 m.

Koncepce technické infrastruktury

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

Koncepce vodního hospodářství

a) Zásobování obyvatel vodou

Systém zásobování obyvatel pitnou vodou bude v souladu s PRVK PK postupně upravován - vedle vlastních vodních zdrojů bude stávající vodovodní síť postupně doplňována novými vodovodními řadami, zejména v místech navrhované zástavby. Nejnižší a 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, 65 a,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 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.)

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 .

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 zdejší 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 biocenter 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.

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 umísťovat 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 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.

Plochy bydlení v rodinných domech - 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.

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.

- **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

- **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 v rodinných domech s nejvýše třemi byty**
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí vč. penziony
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura vč. parkovací plochy obsluhy území
- vodní plochy

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

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

Nepřípustné využití

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

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

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková **hladina zástavby regulace: objekty budou přízemní, rodinné domy a stavby individuální rekreace budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví**, 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, - objekty budou mít max. do 2 nadzemní podlaží a podkroví. (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
- 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.
- výška objektů max. do 2 podlaží + podkroví.

Plochy rekreace hromadná - 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.

Plochy občanského vybavení - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školy, 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 pobytové 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, měřírny, 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 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.

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

Územní plán Babylon - úplné znění obsahuje 20 stran.

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 |