

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BABYLON

posuzované období **2013 – 2016**

DOPLNĚNÍ ZÁMĚRŮ Z2 - Z5

návrh určený k projednání s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Obsah:

Úvod

- a) **Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,**
- b) **Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,**
- c) **Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,**
- d) **Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**
- e) **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,**
- f) **Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,,**
- g) **Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,**
- h) **Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP,**
- i) **Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,**
- j) **Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Určený zastupitel obce: Miroslav Pazdera, místostarosta obce

Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování**
náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice – Bc. Jiří Pivoňka, DiS.

Datum zpracování: **4 / 2016**

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

A1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu (ÚP)

Územní plán Babylon byl vydán Zastupitelstvem obce Babylon a nabyl účinnosti 7.11. 2013. Zastupitelstvo obce Babylon rozhodlo usnesením č. 10/2015 ze dne 30.11. 2015 o pořízení změny č. 1 ÚP Babylon. Na počátku pořizování změny č.1 obec Babylon obdržela od vlastníků pozemků (navrhovatelů) několik podnětů na změnu ÚP Babylon. Zastupitelstvo obce Babylon rozhodlo usnesením č. 4/2016 ze dne 4.4. 2016 o doplnění žádostí navrhovatelů do změny č.1 ÚP Babylon.

V souladu s § 55 odstavce 1 až 6 stavebního zákona (Vyhodnocování územního plánu a jeho změny) je nyní pořizovatelem zpracována tato zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Babylon.

Správní území je tvořeno jedním katastrálním územím. Zastavěné území vymezené v ÚP Babylon zahrnuje plochy smíšené obytné příměstské, plochy rekreace individuální, plochy rekreace hromadné, plochy občanské vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury. ÚP vymezuje plochy zastavitelné: 1a, 1b, 2, 4, 5, 6, 9a, 9c, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21a, 22, 23a, 23b, 24, 25, 47a, 49a, 49b, plochy přestavby: 8, 9b, 1, 14, 19, 21b, 21c, 26, 30, 31, 34, 36, 37, 39, 40a, 40b, 41, 43, 44, 45, 47b, 47, 70, funkční změny nezastavěných ploch: 56, 58, 63, 65a, 65b a plochy územních rezerv: R1-R3.

Označení plochy v ÚP	Druh plochy	Výměra (m ²)	Z toho využito		Zbývá využít (m ²)
			m ²	%	
1a, b	Občanská vybavenost	27072	0	0	27072
2	Veřejné prostranství	4337	0	0	4337
4	Rekreace hromadná	9791	0	0	9791
5	Dopravní infrastruktura	2527	0	0	2527
6	Občanská vybavenost	4761	0	0	4761
9a, c	Bydlení individuální v RD	11243	0	0	11243
11	Dopravní infrastruktura	40000	0	0	40000
13	Dopravní infrastruktura	1551	0	0	1551
21a	Dopravní infrastruktura	5741	0	0	5741
22	Dopravní infrastruktura	966	0	0	966
23a, b	Bydlení smíšené příměstské	21513	0	0	21513
47a	Dopravní infrastruktura	3434	0	0	3434
49a, b	Dopravní infrastruktura	2178	0	0	2178
8	Bydlení hromadné	6687	6687	100	0
9b	Bydlení individuální v RD	129	0	0	129
14	Dopravní infrastruktura	1430	143	10	1287
21b, c	Dopravní infrastruktura	2700	0	0	2700

26	Bydlení smíšené příměstské	1380	0	0	1380
30	Občanská vybavenost	6095	0	0	6095
31	Rekreace hromadná	2660	0	0	2660
34	Rekreace hromadná	3790	2274	60	1516
36	Veřejné prostranství	6533	0	0	6533
37	Veřejné prostranství	4447	0	0	4447
39	Bydlení smíšené příměstské	7900	3160	40	4740
40a, b	Bydlení individuální v RD	10440	2818	27	7622
41	Technická infrastruktura	473	473	100	0
47b	Dopravní infrastruktura	1080	540	50	540
48	Dopravní infrastruktura	533	0	0	533
	Plochy k zastavění celkem	191391	16095	8,40%	175296

Územní plán vymezuje celkem 19,14ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. V posuzovaném období došlo k zastavění 1,60ha, což činí 8,40% všech zastavitelných ploch. Zastavitelných ploch (včetně ploch přestavby) k bydlení a rekreaci vymezil ÚP 6,57ha, z nichž bylo zastavěno 1,50ha. Pro bydlení a rekreaci zůstává nadále k dispozici 78% zastavitelných ploch.

Zpracovatel prověří dosud nevyužitá zastavitelná plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení těchto ploch i v dalším sledovaném období.

A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Po nabytí účinnosti ÚP Babylon byly zpracovány a nabyly účinnosti:

- Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 276 z 15.4. 2015.
- Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje schválená usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14 z 10.3. 2014, s nabytím účinnosti 1.4. 2014.
- III. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Domažlice 2014.

A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Během sledovaného období probíhal rozvoj obce v souladu s koncepcí ÚP. Při naplňování ÚP od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

Obec má vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území.

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce ve vazbě na celkovou koncepci rozvoje sídla.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležitě odůvodnění a navrhne opatření eliminující znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Babylon je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (zdravotnictví, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích. Vzhledem k tomu, že obec usiluje o udělení

statutu lázeňského města, bude prověřena potřeba vymezit odpovídající lázeňské plochy a plochy dopravní infrastruktury.

Chránit architektonické a urbanistické hodnoty:

- chalupa čp. 5 - hmotově tradiční stavba lidové architektury. Ochrana hmoty
- chalupa čp. 12 - hmotově tradiční stavba lidové architektury. Ochrana hmoty
- chalupa čp. 108 - hmotově tradiční stavba lidové architektury. Ochrana hmoty
- vila u rybníka č. 37 -
- penzion Magda čp. 72 - architektonicky cenný objekt z přelomu 19. a 20. století. Zachování architektonického vzhledu
- vila Luisa
- vila Marie
- pamětní kříž u čp. 5
- vilová čtvrť s ubytovacím zařízením u rybníka čp. 52, 53, 33, 36, 71
- drobné sakrální stavby - pamětní kříže
- jádro obce jako urbanisticky významný kompoziční prostor

Chránit přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody

a krajiny a dále:

- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- území rybníčné krajiny vymezené v ZÚR
- funkční prvky územního systému ekologické stability

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015 obec Babylon nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose.

Z Aktualizace č.1 PÚR ČR vyplývají pro území obce Babylon:

- požadavek splnění obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování.
- Koridor modernizace konvenční železniční dopravy ŽD 6 (Plzeň – Domažlice – Hranice ČR (Regensburg). Vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru v území jako konvenční trati. Posílení obsluhy území.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR PK)

Dle Aktualizace č.1 ZÚR PK se území obce Babylon nachází na rozvojové ose OR 4 Plzeň – Domažlice- hranice ČR a také ve specifické oblasti Český les SON1.

Záměry převzaté do ÚP Babylon:

- Veřejně prospěšná stavba SD 26/06- vymezený koridor obchvatu Babylonu na silnici I/26,
- Veřejně prospěšná stavba ZD 180/03- trať č. 180 - úsek Zbůch – Česká Kubice, modernizace – zdvoukolejnění a elektrizace se směrovou optimalizací,
- Dálková cyklotrasa Praha – Plzeň- Regensburg včetně odbočení na Lískovou.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

V platném ÚP dochází k postupnému naplňování nových zastavitelných ploch i ploch přestaveb. Stávající ÚP Babylon vzhledem k velkému množství chráněných území (CHKO Český les, přírodní park Český les, PUPFL) nevykazuje velké možnosti na další rozvoj. Další využití připravených ploch čekají zejména na vybudování dopravní a technické infrastruktury. Část rozvojových ploch je ve vlastnictví soukromých osob, které zatím nechtějí pozemky za účelem výstavby podávat.

Počet obyvatel obce se postupně snižuje, dlouhodobě se obyvatelé spíše vystěhovávají. Změnou ÚP dojde pouze k uspořádání již vymezených zastavitelných ploch dle požadavku investora. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,

Na základě požadavku vlastníka pozemku (lokalita Z1), schválení zastupitelstva obce o pořízení změny č.1 ÚP a **doplnění dalších žádostí navrhovatelů do změny č.1 ÚP Babylon** zpracoval pořizovatel tuto zprávu, která je současně nahradí zadání změny č.1 ÚP Babylon a ve smyslu zákona č.ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona vydávají tyto pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1.

Zadání změny č.1 ÚP Babylon

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A1.Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Záměr č.1 - Požadavek vlastníka zahrnout pozemek parcelní č. 108/3 v k.ú. Babylon do ploch smíšeného bydlení příměstského (SM). Záměrem je výstavba rodinného domu s garáží a přístřeškem pro zahradní techniku.

Záměr č.2 - Požadavek vlastníka zahrnout pozemek parcelní č. 84/27 v k.ú. Babylon do ploch smíšeného bydlení příměstského (SM). Pozemek navazuje na zastavěné území, nyní slouží z části jako příjezdová komunikace ke stávajícím RD. Vzhledem k velké rozloze pozemku (2.500 m²) umožnit na zbylé ploše umístění staveb pro bydlení v individuálních rodinných domech.

Záměr č.3 -Prověřit záměr obce Babylon, změnit část pozemkové parcely č. 80/1 nyní navržené plochy rekreace hromadné (RH) na plochy občanského vybavení (OV). Záměrem obce je vybudování nové mateřské školky v nové lokalitě.

Záměr č.4 - Požadavek vlastníků pozemků 45/8, část 45/25, 45/12, 45/17 a stp. č. 99 na změnu funkčního využití stávajících ploch rekreace individuální (RI) na plochy smíšeného bydlení příměstského (SM). Možnost vlastníků přestavět stávající objekty na trvalé bydlení v souvislosti s plánovanou výstavbou místní komunikace k sousedním rodinným domům.

Záměr č.5 - Požadavek vlastníka pozemkové parcely č. 7/1 v k.ú. Babylon vymežit oboru pro ovce (vč. přístřešků) na bývalé lokalitě 63. Součástí záměru je i úprava – posunutí hranice funkčního regionálního hygrofilního biokoridoru (RBK 213) na břehovou hranu Černého rybníka. V textové

části bude upraveno i přípustné využití smíšené nezastavěné plochy (NS). Lokalita se nachází v těsné blízkosti silnice I/26 ve směru na Folmavu.

Záměrem dojde ke zrušení lokality č. 63 – pikniková louka.

A2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Z1.K - Záměr č.1 bude vyžadovat posunutí plánované plochy dopravní infrastruktury 47a (ID lázeňská třída) a přeložku vedení VN, která probíhá přes řešenou část pozemku. Současně budou upraveny navržené plochy dopravní infrastruktury 21a (ID – záchytné parkoviště jih).

Z2.K – Při vymezení smíšeného bydlení příměstského (SM) na pozemkové parcele č. 84/27 v k.ú. Babylon (Záměr č.2) je nutné vymezit plochu dopravní infrastruktury (ID) zajišťující dopravní napojení stávajících objektů bydlení.

Z4.K - Záměr č.4 - nové umístění místní komunikace na pozemkové parcele č. 45/25 v k.ú. Babylon. Cílem je zokruhování místních komunikací a dopravní napojení rozvojových ploch SM a RI. Záměr se nachází v zastavěném území.

A3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Záměr č.1 bude respektovat stávající ÚSES a stanovené pásmo 50m od okraje lesa. V tomto pásmu nebudou umístovány stavby pro trvalé bydlení ani stavby pro rekreaci.

Záměr č.5 – Záměr na vymezení obory pro ovce (vč. přístřešků) na bývalé lokalitě 63. Součástí záměru je i úprava – posunutí hranice funkčního regionálního hygromofilního biokoridoru (RBK 213) na břehovou hranu Černého rybníka. V textové části bude upraveno i přípustné využití smíšené nezastavěné plochy (NS). Záměrem dojde ke zrušení lokality č. 63 – pikniková louka.

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

Nejsou.

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

Nejsou.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Nejsou.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z aktualizací PÚR ČR, ZÚR PK, ÚAP ORP Domažlice ani jiných požadavků nevyplývá potřeba zpracování variantních řešení.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP Babylon bude strukturovaná jako ÚP Babylon. Textová i grafická část bude doplněna o požadavky z výše uvedených kapitol. Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Při vymezování ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy.

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN, DXF či DWG. Textová část bude odevzdána ve formátu pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky).

Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů změny č. 1 ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh změny č. 1 ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve **dvou** vyhotoveních a rovněž pro účely veřejného projednání ve **dvou** vyhotoveních - obec Babylon a úřad územního plánování Domažlice a současně vždy ve **formátu .PDF**.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán v **jednom** vyhotovení. Výsledný návrh změny ÚP bude odevzdán ve **třech** vyhotoveních (obec, odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Po vydání Změny č. 1 ÚP Babylon bude dodán úplný právní stav územního plánu Babylon v tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu (textová a grafická) v právním stavu po vydání Změny č. 1 Územního plánu Babylon
- právní stav po změně č. 1 ÚP Babylon bude dodán ve 3 výtiscích a elektronické formě viz výše.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
Požadované změny v již vymezených zastavitelných plochách nepatří mezi záměry, které podléhají posouzení dle přílohy č.1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Problematika požadavků na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území je řešena v kapitole e) bod G.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Neuplatňuje se.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Neuplatňuje se.

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Neuplatňuje se.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Nejsou uplatněny návrhy na aktualizaci ZÚR Plzeňského kraje.