

## 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BABYLON posuzované období 2017 – 2021

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### OBSAH:

- 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) 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) vyplýne 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.

**PŘÍLOHA:** Schéma ke zprávě o uplatňování ÚP

Obec: **Obec Babylon, Babylon čp. 27, 344 01 Domažlice , IČ: 00572 551**  
Určený zastupitel obce: **Pavel Bambásek, starosta obce**  
Pořizovatel: **Městský úřad Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování  
náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, Bc. Jiří Pivoňka, DiS.**

Datum zpracování: **3/2021**

**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. V roce 2016 byla zpracována a zastupitelstvem obce schválena 1. zpráva o uplatňování ÚP za období 2013-2016. Dne 27.3. 2017 nabyla účinnosti změna č.1 ÚP a dne 7.7.2020 nabyla účinnosti změna č.2 ÚP Babylon.

V souladu s § 55 odstavce 1 až 6 stavebního zákona (Vyhodnocování územního plánu a jeho změny) je nyní pořizovatelem zpracována tato 2. zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém čtyřletém období, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Babylon. **Zastupitelstvo obce Babylon rozhodlo usnesením ze dne 16.09.2020 bod č.2 o pořízení změny č.3 územního plánu Babylon. Poslední zpráva o uplatňování ÚP byla projednána a schválena ZO Babylon v dubnu 2016.**

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 úplné znění po změně č.2 vymezuje plochy zastavitelné: 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9a, 9c, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21a, 22, 23a, 23b, 24, 25, 47a, 49a, 49b, plochy přestavby: 8, 9b, 12, 14, 19, 21b, 21c, 26, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40a, 40b, 41, 43, 44, 45, 47b, 47, 48, 70, 90, 91, 92, 93, funkční změny v krajině a nezastavěných ploch: 56, 58, 63, 65a, 65b a plochy územních rezerv: R1-R3.

Označení plochy v ÚP	Druh plochy	Výměra (m <sup>2</sup> )	Z toho využito		Poznámka (zbývá využít)
			m <sup>2</sup>	%	
ZASTAVITELNÉ PLOCHY:					
1a, b	Občanská vybavenost	27072	0	0	
2	Veřejné prostranství	4337	0	0	
4	Rekreace hromadná	9791	0	0	
5	Dopravní infrastruktura	2527	0	0	
6	Občanská vybavenost	4761	0	0	
7	Bydlení smíšené příměstské	2500	1250	50	
9a, c	Bydlení individuální v RD	11243	0	0	
11	Dopravní infrastruktura	40000	0	0	
13	Dopravní infrastruktura	1551	0	0	
21a	Dopravní infrastruktura	5741	0	0	
22	Dopravní infrastruktura	966	0	0	
23a, b	Bydlení smíšené příměstské	21513	0	0	
47a	Dopravní infrastruktura	3434	0	0	

49a, b	Dopravní infrastruktura	2178	0	0	
		<b>137614</b>	<b>1250</b>		
<b>PLOCHY PŘESTAVBY:</b>					
8	Bydlení hromadné	6687	6687	100	
9b	Bydlení individuální v RD	129	129	100	
12	Dopravní infrastruktura	0	0	100	Komunikace k rekonstrukci
14	Dopravní infrastruktura	1430	143	10	1287
21b, c	Dopravní infrastruktura	2700	0	0	
26	Bydlení smíšené příměstské	1380	0	0	
30	Občanská vybavenost	6095	0	0	
31	Rekreace hromadná	2660	0	0	
34	Rekreace hromadná	3790	2274	60	1516
36	Veřejné prostranství	6533	0	0	
37	Veřejné prostranství	4447	0	0	
39	Bydlení smíšené příměstské	7900	3160	40	4740
40a, b	Bydlení individuální v RD	10440	2818	27	7622
41	Technická infrastruktura	473	473	100	
47b	Dopravní infrastruktura	1080	540	50	
48	Dopravní infrastruktura	533	0	0	
90	Rekreace individuální	14000	0	0	
91	Bydlení smíšené příměstské	4240	0	0	
92	Bydlení hromadné	2350	2350	100	
93	Bydlení individuální v RD	1220	0	0	
		<b>78087</b>	<b>18574</b>		<b>0</b>
	<b>Plochy k zastavění celkem</b>	<b>215701</b>	<b>19824</b>	<b>9,20%</b>	

Územní plán vymezuje celkem 21,5ha zastavitelných ploch a ploch přestavby. V posuzovaném období došlo k zastavění téměř 2,00ha, což činí 9,20% všech zastavitelných ploch. Zastavitelných ploch (včetně ploch přestavby) k hromadnému i individuálnímu bydlení, hromadné i individuální rekreaci vymezil ÚP 11,7ha, z nichž bylo zastavěno 1,87ha. Pro bydlení a rekreaci zůstává nadále k dispozici 84% zastavitelných ploch.

Rozvoj obce probíhá v souladu s platným ÚP Babylon, včetně účinných změn č.1 a č.2 ÚP. Zpracovatel prověří dosud nevyužité zastavitelné plochy a náležitě odůvodní potřebu vymezení nových ploch i v dalším sledovaném období.

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

Ve sledovaném období nedošlo na správním území obce Babylon k zásadním změnám územních podmínek. Došlo jen k dokončení a vydání změny č.1 (účinnost 27.03.2017) a změny č.2 (účinnost 07.07.2020).

Došlo k aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR. Poslední aktualizace č.5 PÚR ČR nabyla účinnosti 11.09.2019.

Došlo k aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Poslední aktualizace č.4 ZÚR PK nabyla účinnosti 24.01.2019.

- IV. Úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Domažlice 2020.

### **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 vymezení 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 náležité 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 Politiky územního rozvoje ČR, včetně jejich následných aktualizací, obec Babylon nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose.

Z Aktualizace č.1 PÚR ČR zůstává 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 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, včetně jejich následných aktualizací, 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 prodávat.

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 vymezit 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 obce a schválení zastupitelstva obce o pořízení změny č.3 ÚP Babylon zpracoval pořizovatel tuto zprávu, která je současně nahradí zadání změny č.3 ÚP Babylon a ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona vydávají tyto pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP.

## Zadání změny č.3 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,

**Z1a.** – Prověření požadavku obce na zahrnutí části pozemku parcelní č. 84/1 v k.ú. Babylon do ploch občanského vybavení (OV). Záměrem je přístavba objektu hasičské zbrojnice. Součástí řešené lokality je i úprava rozsahu stávajícího regionálního biokoridoru RBK 213, na kterém se nachází stávající neoplocené dětské hřiště (Z1b).

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

Bez požadavků na vymezení a umístění nové veřejné infrastruktury.

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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**Z1b.** - prověří úpravu hranic stávajícího regionálního biokoridoru RBK 213, na kterém se nachází stávající neoplocené dětské hřiště.

Při zpracování změny ÚP je nutné respektovat podmínky a doporučení k ochraně krajinného rázu v sídlech a jejich nejbližším okolí stanovené v „preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Český les – Vorel a kol.“, který byl aktualizován v roce 2014 Mgr. Lukášem Kloudou. Tento oborový dokument obsahuje limity pro umístování a realizaci staveb tak, aby tato činnost nebyla v kolizi s atributy krajinného rázu a jsou v něm vymezeny jevy 17 a 18 – místa a oblasti krajinného rázu na území CHKO Český les.

Uvedený záměr nemá významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality **EVL Čerchovský les** (CZ0320180).

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

Nejsou uplatněny.

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

Nejsou uplatněny.

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 uplatněny.

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.3 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 vymezení 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 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. 3 ÚP Babylon bude **projednáván zkráceným postupem** dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Návrh pro účely veřejného projednání bude odevzdán ve **dvou** vyhotoveních - obec 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, příslušný stavební úřad + odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Dokumentace bude odevzdána spolu s datovým nosičem obsahujícím odemčenou elektronickou podobu změny územního plánu vč. Vektorových dat.

Vybrané části změny ÚP a úplné znění po této změně budou zpracovány jednotným standardu v souladu s § 20a) stavebního zákona.

Po vydání změny ÚP Babylon bude kromě změny ÚP dodáno také **úplné znění** ÚP Babylon v tomto rozsahu:

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti
- odůvodnění územního plánu – pouze koordinační výkres ÚP Babylon v **úplném znění** po vydání změny č.3 Územního plánu Babylon
- **úplné znění** po změně č.3 ÚP bude dodáno 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.

**k) Návrh úhrady nákladů zpracování změny a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pokud se zpracovává a vyhotovení úplného znění po této změně**

Obec uhradí náklady na změnu ÚP i úplné znění po této změně z vlastního rozpočtu.

Zpracoval:

Bc. Jirí Pivoňka, 30.3. 2021