

# ÚZEMNÍ PLÁN BABICE



**TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN PROVEDENÝCH  
ZMĚNOU Č.3**

**listopad 2025**

**Zadavatel:**

Obec Babice  
Babice č. 65  
785 01 Šternberk

**Pořizovatel:**

Městský úřad Šternberk  
Odbor výstavby  
Horní náměstí 16  
785 01 Šternberk

**Zhotovitel :**

ing. arch. Irena Čehovská  
Atelier „R“, Wellnerova 14  
779 00 OLOMOUC

**Projektant:**

Urbanismus a koordinace:  
Spolupráce:

ing.arch.Irena ČEHOVSKÁ  
ing.arch.Viktor ČEHOVSKÝ

Digitální zpracování:

ing.arch.Viktor ČEHOVSKÝ

## **PŘÍLOHA Č.1**

### **Návrh textové části I. A. územního plánu Babice po Změně č. 3 s vyznačením navrhovaných změn**

Rušené části textu jsou přeškrtnuty, doplněné části jsou zvýrazněny kurzívou.

# I. Obsah územního plánu Babice

## I. A. TEXTOVÁ ČÁST

strana

ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	20
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.	23
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	28
7. 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	52
8. 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 KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	53
8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	53
9.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	53
11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	
10.12. 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	54
13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	

## I. B. GRAFICKÁ ČÁST

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5000
2. HLAVNÍ VÝKRES — URBANISTICKÁ KONCEPCE	1 : 5000
2b. HLAVNÍ VÝKRES — TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 5000
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5000

## I. A. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů ve fázi zpracování návrhu územního plánu (dále ÚP) k datu 30.11.2007 a aktualizováno Změnou č.2 ÚP Babice k datu 30.08.2019. Hranice zastavěného území z větší části sleduje hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o zastavěné či jinak využitě pozemky. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech č.1 — Výkres základního členění území a č.2 — Hlavní výkres územního plánu Babice.

*Zastavěné území je vymezeno na základě digitálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu.*

*Hranice zastavěného území zachycuje stav využití území k 30.10.2025 a je přehledně vyznačena ve Výkrese základního členění území, Hlavním výkrese i v ostatních výkresech územního plánu (dále ÚP) Babice.*

### 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce vychází z historických, přírodních, technických a sociálních podmínek daného území.

Hlavním cílem koncepce řešení je:

- zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek obce a pro rozvoj navrhnout potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stanovit funkční regulační zásady s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu obce a krajiny
- navrhnout potřebná opatření pro udržení, případně zlepšení kvality přírodního a životního prostředí

Účelem návrhu územního plánu je tedy zejména vytvořit podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, přitom omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, umožnit pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů. Cílem pořízení nové územně plánovací dokumentace je vytvoření takového závazného materiálu, který by sloužil obci i stavebnímu úřadu ke koordinaci výhledového rozvoje a řízení veškeré investiční činnosti v řešeném území.

Celková koncepce ÚP a hájení rozvojových ploch pro účel daný navrženým funkčním využitím, včetně regulace a limitů využití území jsou závazné po dobu platnosti ÚP.

#### 2.1. Hlavní cíle koncepce rozvoje území obce

- vytvářet předpoklady pro adekvátní rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení;
- posílit význam obce v rámci regionu vytvořením podmínek pro zlepšení fungování obce jako samostatné územně správní jednotky;
- respektovat prostorově-urbanistickou svébytnost obce Babice jako historicky utvářené sídelní jednotky včetně možností jejího optimálního rozvoje;
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně-civilizační hodnoty (včetně památek místního významu, stavebních a krajinných dominant);

- vytvořit podmínky pro kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj obytné výstavby venkovského charakteru při respektování přiměřené intenzity zástavby a dalších souvisejících funkcí (zejména občanského vybavení, služeb a drobné nerušící výroby), zkvalitňováním veřejné infrastruktury, zlepšováním životního prostředí;
- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně-rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí;
- umožnit rekreační využívání území za současné ochrany jejích nejcennějších částí (rozvoj turistické a cykloturistické sítě, doplňování souvisejícího vybavení apod.);
- nepřipouštět nebo eliminovat nežádoucí funkce a činnosti v území zejména tam, kde ohrožují či znehodnocují obytnou funkci, popř. chráněné hodnoty v území;
- prostorově umožnit dostatečnou protierozní ochranu území ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem;
- chránit přírodně cenné složky krajiny (VKP), kterými jsou lesy, zemědělský půdní fond a vodní toky.

## **2.2. Ochrana a rozvoj hodnot řešeného území**

Koncepce rozvoje obce Babice (viz. hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině. Prioritou návrhu je regenerace stávajících obytných fondů a dostavba v plynule navazujících okrajových částech. S ohledem na dynamiku rozvoje sousedních sídel v blízkosti významných středisek osídlení (Šternberk, Olomouc) jsou vymezeny nové obytné plochy a plochy pro rozšíření ekonomické základny v obci. Rozvojové plochy budou zastavovány s ohledem na kontext využití ploch v zastavěném území a s ohledem na krajinné prostředí i v koordinaci se zájmy ochrany přírody.

### **2.2.1. Ochrana a rozvoj kulturních hodnot**

*Předmětem ochrany jsou existující kulturní hodnoty území:*

- dochovaná urbanistická struktura sídla Babice
- památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale tvoří nedílnou součást zdejšího hmotného kulturně-historického dědictví:  
*kostel Všech svatých na návsi, parc. č. 1348*  
*boží muka, na konci obce u silnice do Krakořic, parc. č. 54*  
*kamenný kříž na návsi u kostela Všech svatých, parc. č. 1260/1*  
*mariánský sloup u č.p. 14., parc. č. 1260/1*  
*kamenný kříž na bývalém hřbitově, u kostela Všech svatých, parc. č. 1348*  
*litinový kříž v areálu zemědělského družstva*  
*kamenný kříž na konci obce, u silnice Šternberk - Mladějovice, parc. č. 1097*
- dochované jednotlivé prvky kulturního dědictví, odrážející významné historické souvislosti vývoje řešeného území (sochy, pomníky a ostatní historicky a architektonicky významné stavby)
- veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně
- území s prokázanými a předpokládanými archeologickými nálezy

**Územní plán stanovuje tyto urbanistické a architektonické zásady na ochranu vesnického památkového dědictví:**

- zachování místního rázu vesnice, obnova objektů, architektonických prvků
- zachování prostorového členění a dosavadního měřítka vesnické zástavby

- zachování a obnova hodnotné historické zástavby (sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby) - při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat jejich kulturní hodnoty
- posuzování všech návrhů závažných úprav a nových staveb také z hlediska zachování působivé siluety vesnice a jejích historických dominant

Předmětem ochrany v řešeném území jsou architektonicky cenné stavby, objekty venkovské lidové architektury, které nejsou kulturními památkami, ale které svým umístěním a architekturou dokumentují historický vývoj osídlení a dotváří specifický ráz sídla.

Při dostavbách respektovat charakter území, hodnotnou okolní zástavbu, tvary střech, stavební a uliční čáru, výšku římsy (počet nadzemních podlaží bude stejné, jako u okolní nebo navazující zástavby) apod.

Památky místního významu dosud stojící na veřejných prostranstvích nesmí být zahrnovány do oplocených pozemků obytného území a zahrad nebo oplocených areálů jiných funkčních ploch, které nejsou veřejnosti přístupné. Pokud by změny v území ohrožily existenci drobných památek místního významu (kapličky, kříže), musí být přemístěny na jiné vhodné místo.

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřijatelná. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

Veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně jsou chráněny podmínkami před nevhodným využitím a zastavěním.

Celé správní území obce Babice je v územním plánu posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

## 2.2.2. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot

Předmětem ochrany jsou existující přírodní hodnoty území:

- Přírodní park Sovinecko
- olšina při Hraničním potoku (Lískovec) pod jižním výběžkem lesa Strachov na hranici mezi Babicemi a Mladějovicemi
- rybník v polích západně od Babic (Babický rybník), další dva rybníky (Kamenný a nad tratí)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, mokřady)
- významné plochy sídelní zeleně
- vzrostlá zeleň rostoucí mimo les
- meze, remízky, plochy doprovodné zeleně cest a vodotečí
- drobné vodoteče v krajině včetně katastrálně neevidovaných
- kvalitní zemědělská půda
- Kulturní krajinná oblast „Svahy Nízkého Jeseníku“
- celkový krajinný ráz včetně ochrany měřítka tradičního horizontu s výhledy do okolní krajiny

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, respektuje je a je s nimi koordinován. Územní plán zajišťuje ochranu lesů a stanoví požadavek zachovat a chránit dominantní stromy či skupiny, liniovou zeleň a další hodnotné části přírody – travní porosty, ostatní zeleň v krajině.

Územní plán návrhem rozvoje obce v kompaktní formě ve vazbě na zastavěné území a jeho účelným využitím chrání souvislé plochy zemědělské půdy. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území umožní zvýšení její ekologické stability a retenčních schopností.

Návrh územního plánu vytváří územní předpoklady k ochraně **krajinného rázu**, zejména zachování krajinné scenerie, uplatnění siluety obce a ochrany krajinných průhledů před znehodnocením tj. zarůstáním lesem nebo zastavěním. Cílem je krajina s přírodními hodnotami a harmonickým měřítkem v dosud zachovalých částech a obnovená hodnota krajiny v místech dříve narušených. Na styku urbanizovaného prostředí a volné krajiny je nutné ve zvýšené míře uplatnit citlivé začlenění staveb do svého okolí. Pro případy nezbytného umístění staveb přípustných v nezastavěném území (např. stavby pro energetiku

a spoje) stanoví ÚP požadavek na minimalizaci vlivů na panorama obce a krajinu včetně výhledů z exponovaných míst silniční a cestní sítě v krajině.

### 2.2.3. Civilizační hodnoty

- občanské vybavení veřejného charakteru včetně vybavenosti sportovní
  - vybavenost území dopravní a technickou infrastrukturou
  - síť polních a lesních cest v krajině, propojení zástavby s přírodním zázemím
  - turisticko-rekreační potenciál řešeného území
- Územní plán tyto hodnoty a jejich ochranná pásma respektuje, a rozvíjí tak, aby byly racionálně využity i pro další rozvoj obce.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### 3.1. Urbanistická koncepce

Koncepce urbanistického rozvoje navazuje na zachovalé urbanistické, architektonické i přírodní hodnoty řešeného území. Prioritou celkového urbanistického řešení je kontinuita vývoje urbanistické struktury obce.

V návrhu se počítá s tím, že dominující obytná funkce bude nadále prioritní. Rozvojové trendy počítají s tím, že obytná funkce bude nadále prioritní, výroba a služby budou mít význam doprovodný a nesmí funkci hlavní (bydlení) obtěžovat.

Zástavba ve správním území Babic je soustředěna do jedné územně a prostorově kompaktní lokality s převažujícím využitím pro bydlení vesnického typu. Tento charakter zástavby zůstane zachován a bude i nadále rozvíjen. Přírodní, ekologickou a estetickou osu sídla vytváří Babický potok.

U stávající zástavby se předpokládá celková regenerace řešeného území dle cílů vyjádřených Programem obnovy venkova.

Bude zachována veřejná zeleň na návsi, kde doporučujeme regeneraci některých skupin přerostlých dřevin a posílení její funkce jako místa setkávání obyvatel.

Nová zástavba je navržena tak, aby svým uspořádáním uzavřela oválný půdorys původního utváření urbanistické struktury.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou situovány na jihu. Za hřištěm půdorys obce doplňují dále obytné plochy navržené v zahradách a záhumenních polích. Vyznačeno je zastavění proluk na návsi, kde objekty je nutno řešit zvláště citlivě vzhledem k poloze v centru obce.

Rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity jsou navrženy při sil. II/444. U zemědělského komplexu se doporučuje přestavba a regenerace objektů a ozelenění areálu.

Z prostorového hlediska je nutno dbát na zachování kontextuálního měřítka staveb, hladiny a charakteru zástavby sídla i utváření krajinného rázu.

Zcela jedinečným estetickým a ekologickým prvkem je soustava tří rybníků. Jejich zachování a doplnění zelení dále obohatí obraz sídla. K regeneraci krajiny pozitivně přispěje koncepce ozelenění polí realizací prvků ÚSES a vytváření interakčních prvků, zejména doprovodná zeleň podél stávajících i obnovených polních cest, případně vodotečí - částečně se předpokládá výsadba ovocných stromů.

~~V koncepci pěších a cyklistických stezek je navržena velmi důležitá spojnice křižovatky sil. III. tř. a místní cesty od Hlásnice se železniční zastávkou ČD v Babicích, která usnadní a podpoří místním i návštěvníkům pohyb v rámci regionu s vazbou na hromadnou dopravu.~~

V rámci posílení ekologické stability řešeného území jsou žádoucí opatření k zamezení vodní i větrné eroze, opatření na zadržení vláhy v krajině (mokřady, přírodní malé vodní nádrže apod.).



### **3.2. Koncepce funkčního uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Z hlediska koncepce funkčního využití řešeného území se jako hlavní bude rozvíjet funkce obytná a dále funkce rekreační, zemědělská a ostatní, které budou mít význam doprovodný. Součástí urbanistické koncepce je vymezení níže uvedených **ploch s rozdílným způsobem využití**, jejichž hlavní, přípustné (podmíněně přípustné) a nepřípustné využití umožní adekvátní spektrum funkcí v území (specifikováno v kap. 6. výrokové části ÚP). Stávající funkce, definované v územním plánu jako nepřípustné, by měly být postupně vytěsňovány. Dosavadní způsob využití, který neodpovídá vymezeným podmínkám, je možný, pokud nevytváří závažnou překážku rozvoje v rámci hlavního využití.

**Plochy s rozdílným způsobem využití** jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území:

**Plochy bydlení v rodinných domech (BV) bydlení venkovské** – obytná zástavba má převážně venkovský charakter. Jsou vymezeny stabilizované i návrhové plochy pro bydlení venkovského typu, včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím, kde může být integrována občanská vybavenost lokálního významu, nerušící výrobní činnosti, je možné podnikání bez negativního vlivu na sousední obytné plochy.

**Plochy bydlení v bytových domech (BH) bydlení hromadné** – stávající plochy bytoven jsou situovány ve vazbě na prostor návsi

**Plochy (RZ) rekreace v zahrádkářských osadách** – zahrnují pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit.

**Pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (RO) rekreace - oddechové plochy** je vymezena na ploše kynologického cvičiště u Kamenného rybníka.

**Stávající zařízení občanského vybavení v oblasti veřejné infrastruktury** jsou v územním plánu vymezeny jako stabilizované plochy **(OV) občanské vybavení veřejné** – především objekty obecní úřad, mateřská škola, základní škola, obchod, knihovna, hasičská zbrojnice.

**Samostatně je v územním plánu vymezena plocha (OK) občanské vybavení komerční.**

**Pro tělovýchovná a sportovní zařízení je vymezena stabilizovaná a návrhová plocha (OS) občanské vybavení sport** – víceúčelové hřiště s nezbytným zázemím.

**Podmínky pro umístění dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán** vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití (kap. 6.).

**(PU) veřejná prostranství všeobecná** – takto jsou územním plánem funkčně vymezeny veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou, komunikační a v případě zeleně i ozdravnou funkci - tedy návěsní a uliční prostory. Vytváří urbanistickou kostru území, územní plán navrhuje rozšíření ploch veřejných prostranství ve formě uličního prostoru pro obsluhu navržených ploch dopravní a technickou infrastrukturou.

**(SV) smíšené obytné venkovské** – stabilizovaná plocha vymezená pro funkci bydlení. (včetně hospodářského zázemí), obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita a pohoda obytného prostředí.

**Plochy dopravní infrastruktury – (DS) doprava silniční** – stabilizované plochy zahrnují silnice a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

**Plochy dopravní infrastruktury (DD) doprava drážní** zahrnují v řešeném území těleso regionální dráhy a pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

**Návrhová plocha (DN) doprava nemotorová (DN)** je navržena pro vybudování lokální cyklostezky.

**Plochy technické infrastruktury – (TU) technická infrastruktura všeobecná** – stávající plochy jsou stabilizované a zůstávají územně beze změny.

**Plocha technické infrastruktury na skladování a recyklaci odpadu (TO) nakládání s odpady** – plochy stabilizované i navržené pro recyklační středisko..

**Návrhová plocha (VL) výroba lehká** – návrh rozšíření ekonomické základny obce.

**Plochy výroby a skladování (VD) výroba drobná a služby** – převážně plochy transformační pro nezávadnou drobnou výrobu, služby a jiné podnikatelské aktivity.

**Plochy zemědělské výroby a skladování** jsou v obci zastoupeny jako stabilizované plochy **(VZ) výroba zemědělská a lesnická** v areálu zemědělské farmy.

### **3.2. 3.3. Zastavitelné plochy**

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Babice s následující specifikací:

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

#### **Lokalita Z.1 - „ZA HRŠTĚM“**

Navrhované využití plochy:

- ~~- plochy bydlení venkovského charakteru BV~~
- ~~- plochy veřejných prostranství (PV)~~
- ~~- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)~~

**bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU),  
zeleně ochranná a izolační (ZO)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: ~~1,98~~ 1,9154 ha (zastavitelná plocha)
- lokalita se nachází převážně mimo zastavěné území
- lokalita je z větší části přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: území rozšiřuje částečně již realizovanou zástavbu RD, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přílehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- je třeba respektovat elektrické vedení VN zasahující od SV

#### **Lokalita Z.1a - „ZA HRŠTĚM“**

Navrhované využití plochy:

- ~~- plochy bydlení venkovského charakteru BV~~
- ~~- plochy veřejných prostranství (PV)~~
- ~~- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)~~

**bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU),  
zeleně ochranná a izolační (ZO)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: ~~1,98~~ 2,4473 ha (zastavitelná plocha)
- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: plocha rozšiřuje lokalitu Z1 východním směrem
- plocha určená pro výstavbu je přístupná z přílehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- je třeba respektovat trasu a ochranné pásmo elektrického vedení VN 22kV

#### **Lokalita Z.2a - „DÍLCE“**

Navrhované využití plochy:

- ~~- plochy bydlení venkovského charakteru BV~~
- bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,4633 ha (zastavitelná plocha)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- lokalita je z větší části přejata z urbanistické studie z r. 2000

- situace: území rozšiřuje částečně již realizovanou zástavbu RD, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z.2b - „DÍLCE“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### ***bydlení venkovské (BV)***

~~Informace o stavu lokality:~~

- celková výměra lokality: 0,8472 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází částečně mimo zastavěné území (0,4420 ha)
- lokalita je z větší části přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: území rozšiřuje částečně již realizovanou zástavbu RD, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou v denní i noční době překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na silnici II/444 ~~a z provozu zemědělského areálu~~

#### **Lokalita Z.4 - „NA DOLNÍM KONCI II“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### ***bydlení venkovské (BV)***

~~Informace o stavu lokality:~~

- celková výměra lokality: ~~0,15~~ 0,0902 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- lokalita je přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: záhumenní zahrady v rovinatém území, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z.6 - „U KOSTELA I“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### ***bydlení venkovské (BV)***

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,0832 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- lokalita je přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: zahrada v rovinatém území, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z.7 - „NA NÁVSI I“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### **bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,11 0,0983 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- lokalita je přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: rovinaté území v dominantní poloze na návsi, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- podmínkou pro využití území je respektování dominantní polohy této lokality v centru obce a proto citlivé zasazení staveb do urbanistické struktury sídla
- nová zástavba musí svým architektonickým řešením a celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

#### **Lokalita Z.8 - „NA NÁVSI II“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### **bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,09 0,0669 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- lokalita je přejata z urbanistické studie z r. 2000
- situace: rovinaté území v dominantní poloze na návsi, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- podmínkou pro využití území je respektování dominantní polohy této lokality v centru obce a proto citlivé zasazení staveb do urbanistické struktury sídla
- nová zástavba musí svým architektonickým řešením a celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

#### **Lokalita Z9 - „U DRÁHY“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

~~Informace o stavu lokality:~~

~~– celková výměra lokality: 0,70 ha (zastavitelná plocha)~~

~~– lokalita se nachází mimo zastavěné území~~

~~situace: svažité území sadů a polí mezi zástavbou a železnicí na SV okraji zástavby, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé místní komunikace~~

~~Specifické podmínky využití:~~

~~– pro obsluhu území bude přilehlá komunikace upravena a rozšířena~~

~~– v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na regionální dráze č. 290~~

~~– lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení~~

~~– nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby~~

- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- je třeba respektovat ochranné pásmo stávajícího elektrického vedení VN 22kV

#### **Z.9a - „U DRÁHY“**

Navrhované využití plochy:

##### **bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,1263 ha

- lokalita se nachází mimo zastavěné území

situace: svažité území sadů a polí mezi zástavbou a železnicí na SV okraji zástavby, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- pro obsluhu území bude přilehlá komunikace upravena a rozšířena
- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na regionální dráze č. 290
- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- je třeba respektovat ochranné pásmo stávajícího elektrického vedení VN 22kV

#### **Z.9b - „U DRÁHY“**

Navrhované využití plochy:

##### **bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,3946 ha

- lokalita se nachází mimo zastavěné území

situace: svažité území sadů a polí mezi zástavbou a železnicí na SV okraji zástavby, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- pro obsluhu území bude přilehlá komunikace upravena a rozšířena
- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na regionální dráze č. 290
- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- je třeba respektovat ochranné pásmo stávajícího elektrického vedení VN 22kV

#### **Lokalita Z.10a - „ZÁHUMNÍ“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### **bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,2960 ha (~~zastavitelná plocha~~)

- lokalita se nachází mimo zastavěné území

situace: mírně svažité území zahrad a polí mezi zástavbou a železnicí na SV okraji zástavby, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- rozšíření stávající komunikace a veřejného prostranství pro obsluhu území

- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na regionální dráze č. 290
- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

#### **Lokalita Z.10b - „ZÁHUMNÍ“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

##### ***bydlení venkovské (BV)***

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,5444 0,4265 ha (~~zastavitelná plocha~~)

- lokalita se nachází mimo zastavěné území

situace: mírně svažité území zahrad a polí na SV okraji zástavby, pozemky určené pro zástavbu jsou přístupné z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- pro obsluhu území bude přilehlá komunikace upravena a rozšířena

- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na regionální dráze č. 290, případně okolních výrobních provozů

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení

- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

- je třeba respektovat ochranné pásmo stávajícího elektrického vedení VN 22kV

#### **Lokalita Z.12 - „HŘIŠTĚ“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy občanského vybavení – rekreace a sport OS~~

##### ***občanské vybavení sport (OS)***

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,0600 ha (~~zastavitelná plocha~~)

- lokalita se nachází v zastavěném území

- situace: rovinaté území zahrada

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena k rozšíření stávajícího sportovního areálu pro vybudování dětského hřiště

#### **Lokalita Z13 – „U DRUŽSTA“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy drobné výroby a služeb VD~~

~~Informace o stavu lokality:~~

~~– celková výměra lokality: 0,25 ha (zastavitelná plocha)~~

~~– lokalita se nachází v zastavěném území~~

~~– situace: proluka mezi zemědělským areálem a obytnou zónou, rovinaté území, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé komunikace~~

~~Specifické podmínky využití:~~

~~– lokalita je určena pro zařízení drobné řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb~~

~~– objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu~~

~~– zajistit technickou obsluhu (vodovodní řád, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce~~

#### **Lokalita Z.14 - „ZA SKLENÍKY“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy občanského vybavení – komerční zařízení OK~~

##### ***občanské vybavení komerční (OK)***

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,77 ha (~~zastavitelná plocha~~)

- lokalita se nachází v zastavěném území

- situace: pozemky mezi zemědělským areálem a silnicí II/444, rovinaté území, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé silnice

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu a bydlení, využití pro bydlení je podmíněně přípustné s tím, že stavebník v následném řízení dle SZ prokáže splnění hygienických limitů hluku z dopravy na silnici II/444 pro chráněný venkovní prostor stavby
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu
- zajistit technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z.15 - „KE ŠTERNBERKU“**

Navrhované využití plochy:

~~— plochy výroby a skladování — průmyslové VP~~

**výroba lehká**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 2, 6000 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: rovinaté území v polích při sil.II/444, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé silnice

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zařízení *lehké* průmyslové výroby a služeb
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu
- ~~— lokalita se nachází mimo zastavěné území~~
- zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.)v návaznosti na celkovou koncepci obce

#### **Lokalita Z.16 - „UTĚŠENÝ“**

Navrhované využití plochy:

~~— plochy drobné výroby a služeb VD~~

**výroba drobná a služby**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,2200 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: pozemky mezi stávající firmou a zahrádkami při silnici II/444, rovinaté území, plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé silnice

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro rozšíření stávajícího zařízení výrobních a nevýrobních služeb
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu

#### **— Lokalita Z.17 - „U HŘIŠTĚ“**

Navrhované využití plochy:

~~— plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

**bydlení venkovské (BV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,1861 ha (~~zastavitelná plocha~~)
- lokalita se nachází v zastavěném území
- situace: proluka mezi zahradami obytných domů a sportovním areálem přístupná z přilehlé místní komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla

- respektovat navrženou plochu veřejného prostranství a vytvořit dostatečný uliční prostor, který zajistí dopravní obsluhu okolních objektů (průjezdná obslužná komunikace, příležitostné parkování), bezpečný průchod pěších s ohledem na „předprostor“ veřejného sportoviště, včetně výsadby zeleně s funkcí estetickou a izolační (ochrana před hlukem z hřiště)

#### **Lokalita Z.18 - „HUMNA“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy bydlení venkovského charakteru BV~~

#### **bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 1,7044 1,2927 ha (zastavitelná plocha)
- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: záhumenní políčka a zahrady přístupné z přilehlé účelové komunikace

Specifické podmínky využití:

- lokalita je určena pro zástavbu převážně nízkopodlažními objekty rodinného bydlení
- respektovat navrženou plochu veřejného prostranství a vytvořit další dostatečný uliční prostor, který zajistí dopravní a technickou obsluhu území
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla
- v dalším stupni projektové přípravy nutno prokázat, že v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb pro bydlení nebudou překročeny maximální přípustné hladiny – z hluku na silnici II/444

#### **Z.19 - „POD HRÁZÍ“**

Navrhované využití plochy:

#### **bydlení venkovské (BV)**

- celková výměra lokality: 0,1681 ha
- situace: zahrada na severním okraji zástavby

Specifické podmínky využití:

- plocha určená pro výstavbu je přístupná z přilehlé silnice
- podél západního okraje plochy bude vymezeno veřejné prostranství v rozsahu, který umožní dopravní obsluhu plochy, řešení zajistí bezpečný průjezd na sil. III/44424
- architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajinného rázu s cílem zachovat charakter a atmosféru sídla

#### **Z.20 - U OBALOVNY I“**

Navrhované využití plochy:

#### **nakládání s odpady (TO), zeleň ochranná a izolační (ZO)**

- celková výměra: 0,9901 ha
- plocha vymezena na pozemcích areálu bývalé obalovny na severním okraji řešeného území
- dopravní obsluha ze silnice III/4451

Specifické podmínky využití:

- na severní a severovýchodní hranici areálu respektovat stávající vzrostlou zeleň a vodoteč jako významnou součást vymezeného územního systému ekologické stability (LBC, LBK)
- proti prašnosti vybudovat po obvodu areálu ochranný val osazený zelení
- terénní úpravy v rámci opatření proti prašnosti musí celkovým objemem respektovat kontext okolí a krajinného rázu sídla
- v rámci recyklačního střediska vyřešit nakládání se srážkovými vodami
- pro rozhodování o změnách v území je nezbytnou podmínkou zpracování územní studie

#### **Z.21 - U OBALOVNY II“**

Navrhované využití plochy:

#### **nakládání s odpady (TO)**

- celková výměra: 0,1242 ha
- plocha vymezena na pozemcích areálu bývalé obalovny na severním okraji řešeného území
- dopravní obsluha ze silnice III/4451

Specifické podmínky využití:



- na severní a severovýchodní hranici areálu respektovat stávající vzrostlou zeleň a vodoteč jako významnou součást vymezeného územního systému ekologické stability (LBC, LBK)
- proti prašnosti vybudovat po obvodu areálu ochranný val osazený zelení
- terénní úpravy v rámci opatření proti prašnosti musí celkovým objemem respektovat kontext okolí a krajinného rázu sídla
- v rámci recyklačního střediska vyřešit nakládání se srážkovými vodami
- pro rozhodování o změnách v území je nezbytnou podmínkou zpracování územní studie

### **3.3. Plochy přestavby 3.4. Plochy transformační**

**Přestavbové** Plochy jsou vymezeny v území bývalého zemědělského střediska JZD a bývalé obalovny.

#### **Lokalita P 7.2 - „U DRUŽSTVA“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy smíšené obytné SM-B~~

**smíšené obytné venkovské (SV)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,29 ha (zastavitelná plocha)
- předpokládaný počet BJ: 1
- situace: plocha mezi areálem družstva a obytnou zónou, mírně svažité území, plocha určená pro přestavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- území je přestavbovou plochou pro rodinné bydlení s ponecháním stávajících služeb
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu

#### **Lokalita P 7.3 - „PASEKA I“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy drobné výroby a služeb VD~~

**výroba drobná a služby (VD)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 3,07 ha (zastavitelná plocha)
- situace: plocha na jižním okraji zástavby, rovinaté území, plocha určená pro přestavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- plocha pro přestavbu je součástí rozsáhlého areálu bývalé živočišné farmy, lokalita je určena pro regeneraci a nové využití objektů i pozemků pro účely výrobních i nevýrobních služeb
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu sídla

#### **Lokalita P 7.4 - „PASEKA II“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy drobné výroby a služeb VD~~

**výroba drobná a služby (VD)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,22 ha (zastavitelná plocha)
- situace: plocha na jižním okraji zástavby mezi sportovištěm a místní provozovnou, rovinaté území, plocha určená pro přestavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- plocha pro přestavbu je součástí rozsáhlého areálu bývalé živočišné farmy, lokalita je určena pro regeneraci a nové využití objektů i pozemku k rozšíření výrobních i nevýrobních služeb
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu sídla

**Lokalita P 75 - „PASEKA III“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy drobné výroby a služeb VD~~**výroba drobná a služby (VD)**

Informace o stavu lokality:

- celková výměra lokality: 0,37 ha (~~zastavitelná plocha~~)

- situace: plocha na jižním okraji zástavby mezi sportovištěm a místní provozovnou, rovinaté území, plocha určená pro přestavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Specifické podmínky využití:

- plocha pro přestavbu je součástí rozsáhlého areálu bývalé živočišné farmy, lokalita je určena pro regeneraci a nové využití objektů i pozemku k rozšíření výrobních i nevýrobních služeb

- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí a krajinného rázu sídla

**Lokalita P7 – „U DRUŽSTVA II“**

Navrhované využití plochy:

~~– plochy smíšené obytné SM-B~~~~Informace o stavu lokality:~~~~– celková výměra lokality: 0,2937 ha (zastavitelná plocha)~~~~– předpokládaný počet BJ: 1~~~~– situace: bývalá humna navazují od severu na bydlení majitele, plocha je přístupná z přilehlé místní komunikace~~~~Specifické podmínky využití:~~~~– území je určeno pro podnikání s možností bydlení, součástí plochy bude ochranná zeleň~~**3.4. 3.5. Systém sídelní zeleně**

Zeleň je určitým podílem zastoupena v každé ploše s rozdílným využitím. Podstatný význam pro sídelní strukturu obce mají vymezené plochy zeleně, které jsou nezastavitelné a svým rozsahem mohou pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí a současně poskytují prostředí pro relaxaci obyvatel obce.

**– zeleň veřejných prostranství**

Návrh řešení stabilizuje plochy veřejné zeleně, která je ve vlastním sídle reprezentována veřejným parčíkem v prostoru návsi, skupinami stromů na menších plochách, soliterními dřevinami. Veřejná zeleň bude též součástí nových veřejných prostranství zejména v obytných lokalitách č. Z1a-Z11

-

**– zeleň soukromá a vyhrazená****— obytná zeleň**

Návrh ÚP neřeší podrobně obytnou zeleň, která je součástí ploch individuálního bydlení. Je však účelné, aby nedocházelo k radikálnímu snižování stávajících ploch zeleně ve prospěch nové výstavby.

**— užitková zeleň**

Individuální užitková zeleň zahrnuje zejména plochy zahrad a záhadenků, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné plochy v obci. Tato zeleň tvoří důležitý přechodný prvek mezi urbanizovanými plochami a velkovýrobně obhospodařovanou hospodářskou půdou. Užitková zeleň plní i důležitou krajinnotvornou funkci, působí příznivě při tvorbě životního prostředí, proto je třeba ji v co největší míře zachovat.

3.5.1. Systém sídelní zeleně plní vedle funkce přírodní, hygienické a estetické také funkci ochrannou – zvyšování retenční schopnosti krajiny. Sídelní zeleň navazuje na zeleň v krajině, zejména pak na rekreačně využívané lesy. Plochy sídelní zeleně uvnitř zastavěného území a v návaznosti na něj byly v rámci územního plánu zařazeny do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití jako plochy:

**ZZ zeleň zahradní a sadová**

**ZS** zeleň sídelní ostatní  
**ZO** zeleň ochranná a izolační  
**ZK** zeleň krajinná

**3.5.2.** Územní plán stanoví požadavek zachovat a chránit stávající charakter (výsadby a druhové složení) veřejné zeleně v celém zastavěném území:

- stávající i navrhovanou zeleň podřídí charakteru venkovského prostředí
- doplňovat aleje a stromořadí v rámci obytných prostorů stabilizovaných i rozvojových ploch
- zachovat plochy veřejné zeleně, které jsou propojeny vzájemně zelení v uličních profilech a návazně stromořadím podél komunikací dále do krajiny
- u nově budovaných komunikací (obnova, rozšíření) a na parkovištích budou navrženy a realizovány doprovodné pásy zeleně

Vyznačené trasy vymezují linii stromořadí či aleje podél komunikací zejména v plochách veřejných prostranství (PU), případně bezprostředně podél jejich hranic.

**3.5.3.** Bude respektována stávající zeleň – soukromá a vyhrazená, zejména zahrady a louky, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné plochy v obci. Stávající zeleň u obytné zástavby, tvoří kulisu zástavby a svým rozsahem může pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí, poskytuje prostředí pro relaxaci obyvatel. Tato zeleň tvoří důležitý přechodný prvek mezi urbanizovanými plochami a volnou krajinou, zároveň plní i důležitou krajinnotvornou funkci.

**3.5.4.** Respektovat v maximální možné míře stávající vzrostlou zeleň, tj. stromořadí, jednotlivé vzrostlé stromy apod., které nejsou vymezeny v samostatných plochách sídelní zeleně, a které jsou součástí ploch s jiným způsobem využití.

Podporovat výsadbu pásů zeleně a alejí ve všech plochách s rozdílným způsobem využití dle potřeby a prostorových možností za účelem snížení eroze a zlepšení životního prostředí a ekologické stability území, aniž jsou plochy pro tuto zeleň vymezeny územním plánem.

**3.5.5.** Respektovat vymezené stabilizované plochy smíšené krajinné všeobecné (MU).

### **3.5. 3.6. Vymezení koridorů nadmístního významu**

Územní plán Babice vymezuje v souladu se **ZÚR OK** tyto koridory nadmístního významu:

**~~C01 koridor pro rekonstrukci a modernizaci stávající železniční trati č.290, Olomouc- Uničov-Šumperk~~** (v ZÚR označen jako VPS D67)

**~~-dopravní infrastruktura – železniční (DZ)~~**

~~Podmínky využití koridoru~~

- ~~• v koridoru nesmí být umístěna žádná stavba, která by ztížila nebo znemožnila realizaci záměru rekonstrukce a modernizace trati č. 290~~
- ~~• při umístění stavby železnice je třeba záměr koordinovat s trasami a ochrannými pásmy sítě technické infrastruktury procházejícími koridorem C01~~

~~V souladu se ZÚR OK územní plán vymezuje na řešeném území koridor v celkové šíři 150 m.~~

**G02 CNZ.E8 koridor pro elektrické dvojité vedení VVN 110kV Šternberk – Moravský Beroun**

(v ZÚR OK označen jako VPS E8)

**- technická infrastruktura (TI)**

Podmínky využití koridoru

- v koridoru nesmí být umístěna žádná stavba, která by ztížila nebo znemožnila realizaci záměru dvojitého vedení VVN 110kV
- při umístění stavby vedení VVN 110kV je třeba záměr koordinovat s trasami a ochrannými pásmy sítě technické infrastruktury a plochami ochrany přírody a ÚSES procházejícími tímto koridorem

V souladu s vyjádřením ČEZ územní plán vymezuje na řešeném území koridor v celkové šíři 100 m.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### 4.1. Koncepce dopravy

#### 4.1.1. Silniční doprava

Stávající dopravní skelet zůstane zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu území. Na území obce je zastoupena silniční i železniční doprava.

Základní silniční systém obce tvoří průjezdný úsek silnice II/444 a na ni navazující silnice III/44424, která tvoří páteřní obslužnou komunikaci obce. Poloha těchto komunikací je stabilizována. ~~Navrhované úpravy se týkají pouze úpravy poloměru oblouku komunikace III/44424 na konci návsi – alespoň do minimálních parametrů odpovídajících návrhové rychlosti a rozhledovým poměrům.~~ Další její úpravy budou směřovat ke zlepšení technických parametrů vozovky (lokální závady stavu povrchu a lokální rozšíření). Při průchodu stabilizovaným zastavěným územím by měl být v maximální možné míře zachován stávající ráz obce.

Silnice II/444 je zařazena v kategorii: pro nezastavěné území S 9,5/70, pro zastavěné území MS 9/50.

Silnice III/44424 je zařazena v kategorii: pro nezastavěné území S 7,5/60, pro zastavěné území MO 8/40.

Silnice III/4451 prochází severozápadním okrajem katastrálního území ve značné vzdálenosti od zastavěného území obce Babice. Doprava na této komunikaci neovlivňuje obytná území samotné obce Babice ani z hlediska hluku, ani z hlediska emisí. Poloha této komunikace je rovněž stabilizovaná. Silnice III/4451 je zařazena v kategorii: pro nezastavěné území S 7,5/60.

Místní komunikace ostatní jsou zařazeny do dopravní kostry jako obslužné funkční třídy C3 do kategorie MO2 10/6,5/30, MO2k 7/7/30, MO2k 6/6/30 a MO1 5,5/5,5/30 ostatní obslužné, případně MO1 7/3,5/30 a MO1 k4/4/30. Jedná se většinou o komunikace se smíšeným provozem, jež po doplnění výhyben a minimálního pásu pro pěší lze zařadit do f. tř. D1, jako komunikace zklidněné (obytná zóna, obytná ulice). Na stávající síť budou připojeny úseky obslužných komunikací pro nově navrhovanou výstavbu. Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být minimálně 8 m pro obousměrné komunikace a minimálně 6,5 m pro jednosměrné komunikace.

Nárůst počtu motorových vozidel bude plně pokryt vznikem nových odstavných stání v rámci soukromých pozemků a staveb. Bydlení je navrhováno převážně v rodinných domcích, kde bude plně řešeno odstavení automobilů IAD v garážích, resp. na vlastním pozemku. Se stavbou jakékoliv občanské vybavenosti je třeba zajistit zároveň i výstavbu potřebného množství parkovacích stání dle ČSN 73 6110. ÚP předpokládá vybudování parkovišť na veřejných plochách v množství, které je technicky pro každou lokalitu únosné, ke zlepšení stávajícího stavu, případně jako rezervu.

Řešení dopravní problematiky ovlivní rozvoj obce. I když se nejedná o zásadní změny proti stávajícímu stavu v dopravní kostře obce, bude doprava spolupůsobit při řešení nových lokalit rozvoje území. Bez ohledu na to, je třeba pomoci drobných úprav a korekcí v rámci údržby, zlepšovat stávající nepříznivý stav na místních komunikacích. V souladu s platnými předpisy je nutno zlepšit stav komunikačního prostoru s ohledem na bezpečnost všech účastníků, zlepšit humanizaci prostoru a přiměřeně i společenskou a pobytovou funkci.

V návrhu územního plánu je navrhováno doplnění sítě cyklostezek o trasu vedenou od hranice k.ú. Krakovice podél železniční trati do Babic k regulační stanici plynu, kde se napojuje na místní komunikaci. ~~(D1) vedenou z centra obce kolem hráze a pak přes železniční trať v místě nově navrhovaného cyklistického a pěšího přejezdu, která dále pokračuje po stezce společně s turistickou trasou směrem na Hlásnici, kde se napojuje na regionální cyklotrasu číslo 6009. Dále je navržena trasa (D2) podél sil. II/444 od mostu přes Babický potok až na severní hranici katastru.~~

Je obnovena a doplněna cestní síť v polích v souladu s dokončenými komplexními úpravami.

#### 4.1.2. Drážní doprava

Řešeným územím prochází regionální železniční trať číslo 290 Olomouc – Šumperk, pro její uvažovanou elektrizaci, revitalizaci a zkapacitnění vymezuje územní plán v souladu se ZÚR OK koridor C01 (š.150 m). Nově je navrhováno zřízení úrovněvého pěšího a cyklistického přejezdu (D3) poblíž zastávky ČD.

*Doprava drážní je územně stabilizována, včetně úrovněvých přejezdů s místními a účelovými komunikacemi. V řešeném území byla dokončena elektrizace a modernizace trati, zastavitelné plochy ani plochy transformační se nevymezují.*

#### 4.2. Technická infrastruktura

##### 4.2.1. Vodní hospodářství

###### a) Likvidace odpadních vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je stabilizováno. Je vybudována gravitační splašková kanalizace napojená na čistírnu odpadních vod ve Šternberku. ČOV Šternberk má postačující kapacitu pro čištění splašků Babic.

Navržená zástavba bude napojována na stávající systém prodloužením kanalizačních stok. Tyto kanalizační sběrače v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestaveb budou řešeny v rámci těchto ploch a dále ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury. Pro zastavitelné plochy nepovolovat realizaci žump.

Srážkové vody v zastavěných a zastavitelných plochách budou likvidovány jejich vsakováním nebo jímáním k pozdější potřebě na pozemku majitele nemovitosti. Platí to zejména při rušení rostlého terénu s travním pokryvem.

Na veřejných prostranstvích bude v maximální míře využíváno vsaku do terénu – zelené pásy v ulicích, mělké otevřené příkopy. U komunikací řešit odvádění dešťových vod přes travní drn, tomu musí odpovídat šířka veřejného prostranství.

###### b) Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou bude i nadále z veřejné vodovodní sítě v rámci skupinového vodovodu Sitka, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Využívané vodní zdroje mají postačující vydatnost pro dodávku zvýšeného množství pitné vody.

Nová obytná zástavba obce je navržena na 11 lokalitách. Lokality Z4 - Z8, Z17 jsou situovány v zástavbě, odběr vody pro ně je možný ze stávající vodovodní sítě. Lokality Z1 – Z2, Z9 – Z10, Z18 jsou navrženy při okraji stávající zástavby, pro ně se položí nové krátké vodovodní řady uložené v obslužných komunikacích. Nové vodovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umísťovány v plochách veřejných prostranství.

##### 4.2.2. Zásobení energiemi, spoje

###### a) Zásobení elektrickou energií

V souladu se ZÚR OK územní plán vymezuje koridor ~~C02~~ **CNZ.E8** (š.100 m) pro výstavbu **dvojitého vedení VVN 110kV Šternberk – Moravský Beroun.**

Územní plán respektuje stávající nadzemní vedení VN 22kV včetně jejich ochranných pásem. Stávající distribuční síť s trafostanicemi nemá dostatečnou kapacitu i pro zásobování všech vymezených rozvojových ploch.

Vybrané lokality pro nové RD „U dráhy“, „Záhumní“ a „Na návsi“ jsou umístěny v blízkosti transformovny, jejíž výkon lze navýšit. Pro posílení zásobení energií v západní části sídla a pro lokality „Egrov II“ a „Dílce“ je požadavek na vybudování nové trafostanice DTS 1- kapacita do 400 KVA umístěné při vjezdu do obce. Je uvažována jako kiosková, napojená kabelem ze stávajícího sloupu vrchního vedení VN 22kV (odbočky pro trafostanici DTS 4404).

~~Předpokládáné místo osazení trafostanice DTS1 a její připojení na síť VN 22kV je zakresleno viz. výkres č.2b, 4b.~~ V lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě.

V důsledku plánované výstavby rodinných domků na jihozápadním okraji by bylo vhodné provést úpravu vedení 22 kV k transformovně DTS 4450 se současným smyčkovým kabelovým připojením: z přípojky vrchním vedením pro AlFe 3x70 se tedy připojí dvěma kabely 22 kV, jak stávající transformovna DTS 4450, tak nově navržená kiosková transformovna DTS 1.

#### b) Zásobení plynem

Trasy vysokotlakého plynovodu na katastru obce jsou respektovány. V obci je vybudovaná středotlaká plynovodní síť od r.1995. Středotlaká plynovodní síť je napájena z regulační stanice VTL/STL Babice-obec RS 64227 s výkonem 600 m<sup>3</sup>/hod situované v těsném sousedství Kamenného rybníka RS je realizovaná na katastru Babic, zásobuje i obec Hlásnici. Rozvodná síť je provedena pro tlakovou hladinu 0,3 Mpa. Současný systém zásobování obce Babice zemním plynem zůstane zachován. Rozvojové plochy pro bydlení nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou je možno napojit na stávající středotlaké plynovodní řady. Celková přepravní kapacita STL plynovodní sítě je vztažena k požadovaným i plánovaným odběrům známým v době plynofikace obce, Dimenze a rezervy STL sítě jsou v Babicích pro rozvoj obytné zóny v návrhovém období dostačující. V koncepci ÚPO je uvažováno s rozšířením stávajícího STL plynovodu v lokalitě Dílce a Humna. Ostatní rozvojové plochy lze zásobit ze stávající sítě STL přípojkou. Nové plynovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umísťovány v plochách veřejných prostranství.

#### c) Teplofikace

Obec je plynofikována. Předpokládá se dominantní využití zemního plynu k vytápění. Alternativně budou využívány obnovitelné zdroje (biomasa, dřevní hmota, *FVE jako součást stavby*, aj.).

#### d) Telefonizace

Obec Babice patří do atrakčního obvodu digitální telefonní ústředny Šternberk. Rekonstrukce místní telefonní sítě byla provedena v roce 1999 úložnými kabely. Připojení nových objektů na jednotnou telekomunikační síť bude řešeno využitím stávajících kabelových sítí a kabelových rezerv, případně budováním přípojek s využitím nejmodernějších přenosových technologií.

#### e) Dálkové kabely:

je respektován telefonní dálkový optický kabel ze Šternberka do Uničova.

#### f) Radioreléové spoje:

je respektována provozovaná trasa Českých radiokomunikací a.s.Praha v úseku RS Radíkov – Mladoňov, kóta policie. Základnové stanice mobilních operátorů jsou umístěny mimo řešené území.

#### 4.2.3. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů v obci Babice je zajišťována v souladu s obecně závaznou vyhláškou o odpadech. Stávající koncepce nakládání s odpady bude zachována i v návrhovém období.

### **4.3. Občanské vybavení**

Stávající vybavenost v obci v zásadě vyhovuje potřebám obyvatel a je hodnocena nadále jako stabilizovaná. Rozšíření prodejních ploch a služeb v parterech obytných domů (integrovaných v plochách pro bydlení), zejména na návsi je žádoucí. Plochy pro občanskou vybavenost (nové plochy pro samostatně stojící komerční zařízení) jsou navrženy v lokalitách:

Z.12 Hřiště - pro rozšíření sportovního areálu.

Z.14 Za skleníky - víceúčelové komerční plochy s výborným dopravním napojením.

#### **4.4. Veřejná prostranství**

V hlavním výkrese jsou podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání. Základním veřejným prostorem obce je náves protáhlá v západovýchodním směru, další veřejná prostranství jsou prostory uličního charakteru kolem místních komunikací. Uvedené prostory vyžadují revitalizační zásahy – dosadbu druhově vhodné zeleně a úpravu zpevněných ploch v rámci pravidelné údržby a celkové kultivace území.

Nová veřejná prostranství budou realizována v rámci rozvojových ploch pro bydlení. Jedná se o prostranství k umístění obslužné komunikace k nové zástavbě, včetně zajištění odpočinkových prostorů nebo menších dětských hřišť.

#### **4.5. Koncepce zelené infrastruktury**

*Součástí zelené infrastruktury jsou plochy územního systému ekologické stability – kapitola 5.2..*

*Součástí zelené infrastruktury je systém sídelní zeleně.*

*Součástí zelené infrastruktury jsou tyto plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v územním plánu:*

- ZZ** zeleň zahradní a sadová
- ZS** zeleň sídelní ostatní
- ZO** zeleň ochranná a izolační
- ZK** zeleň krajinná

*V zemědělsky obhospodařované krajině v okolí sídel jsou součástí zelené infrastruktury zejména vymezené plochy **MU** - smíšené krajinné všeobecné a plochy **WT** - vodní a vodních toků.*

*Podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí zelené infrastruktury zajišťují regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které stanovuje tento územní plán.*

*Poznámka:*

*§10 odstavec c) Stavebního zákona: „Zelená infrastruktura je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.“*

### **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.**

#### **5.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Historická zemědělská krajina Babice je chápána jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu. *Zcela jedinečný ráz vtiskuje krajině kaskáda tří rybníků napájených postupně z Babického potoka, který vytéká z lesa Kamínka.*

V převážné části řešeného sídla dominuje narušená kulturní krajina, která však doposud neztratila potenciální schopnost přirozené obnovy.

Koncepci uspořádání krajiny determinuje na jedné straně plánovaný urbánní rozvoj, zde představovaný uvažovaným rozvojem zejména obytných ploch, na straně druhé se uplatňují

požadavky na ochranu a tvorbu krajiny v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném prostředí musí vycházet z principu trvale udržitelného rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání. Je nezbytné eliminovat ekologické zátěže, současně je třeba zachovat základní produkční funkce území.

V těch částech, kde nebude docházet k zásadnějšímu rozvoji urbanizace území, zejména v severní a též jižní části katastru je třeba uvažovat s výhledovou obnovou a zlepšením funkce krajiny, což bude vyžadovat revitalizační opatření a to zejména obnovou a zvýšením podílu přírodě blízkých vegetačních prvků.

ÚP se zabývá regenerací krajiny, jsou navrženy byly provedeny poměrně rozsáhlé výsadby v rámci realizace ÚSES, je navržena koncepce ozelenění polí - realizací především liniových interakčních prvků.

Obnovení remízků, doprovodné zeleně kolem polních cest i břehových porostů, vybudování lokálních biocenter přináší i další výrobní možnosti a pracovní příležitosti pro společnost Paseka ve spolupráci s ostatními soukromými zemědělci v Babicích i okolních obcích. Jedním z cílů při realizaci ÚSES je postupná změna skladby lesa ve prospěch přírodě blízkých společenstev.

Jak je patrné ze studia historie obce, byly v minulosti součástí velkostatku rozsáhlé sady a zahrady (jihozápadně od zástavby), které přinášely svému majiteli velký užitek. Doporučuje se obnova a postupně i založení nových sadů po obvodu sídla, na záhumenních polích, vhodný je zejména pás políček situovaný severně od zástavby a chráněný od severu nově navrženým LBK 28. Založení sadů by znamenalo velký přínos i z hlediska krajinotvorného a ekologického. Obnova sadařství a pěstování drobného ovoce (formou družstevní i soukromou) by mohla znamenat i rozšíření výrobní základny (založení moštárny ap.) v regionu.

Pro zachování krajinného rázu je nutné v řešeném území především:

- obnovit doprovodné porosty polních cest i drobnou rozptýlenou zeleň v krajině
- revitalizovat vodní toky včetně břehové zeleně
- podle potřeby obnovovat vysokokmenné ovocné dřeviny v zahradách a sadech
- podél komunikace do Mladějovic i do Krakovic dosadit alej vysokokmennými dřevinami

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné zóny:

- plochy zemědělské s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem hospodaření (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím, včetně pozemků staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury)
- plochy přírodní s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (plochy, které jsou prvky územního systému ekologické stability)
- plochy lesní (lesní porosty v souvislých celcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační funkci včetně pozemků a staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury).
- plochy vodní a vodohospodářské (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití)

### 5.1.1. Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití

**Funkční plochy nezastavěného území** vymezené řešením územního plánu obce Babice jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na plochy:

- **lesní všeobecné (LU)** – zahrnují vybrané pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní porosty v souvislých celcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační funkci včetně pozemků a staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury)
- **zemědělské všeobecné (AU)** – plochy se zemědělskou funkcí s převažující formou intenzivnějšího hospodaření (na orné půdě, pastvinách), s možným zastoupením trvalých travních porostů i nezemědělských přírodních prvků (rozptýlená a liniová zeleň apod.)
- **přírodní všeobecné (NU)** – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability apod.



- **vodní a vodních toků (WT)** – pozemky vodních ploch, koryt a vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- **smíšené krajinné všeobecné (MU.x)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (regulativy využití - viz kap. 6), které jsou prostředkem pro usměrnění využití a budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podmínky pro využití ploch nezastavěného území jsou stanoveny tak, aby:

- krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním
- hodnoty krajiny - přírodní a krajinářské - byly respektovány a rozvíjeny
- navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny
- byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby eroze a záplav
- byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině
- byly vytvořeny podmínky pro přiměřené rekreační využívání krajiny

### 5.1.2. Plochy změn v krajině

Všechny plochy změn v krajině jsou nezastavitelné s výjimkou staveb umístěvaných v souladu §122 odst. 3 stavebního zákona, které nejsou uvedeny výslovně v nepřipustném využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

**Územní plán navrhuje tyto plochy změny v krajině:**

Plochy k založení nefunkčních prvků ÚSES nebo jejich částí

#### **K.1. Kamenný rybník**

Založení části lokálního biocentra LBC 18

- zeleň krajinná ZK

#### **K.2. Pod lesem**

Založení části lokálního biokoridoru LBK 27

- zeleň krajinná ZK

#### **K.3. U Hraničního potoka I**

Založení části lokálního biokoridoru LBK 31a

- zeleň krajinná ZK

#### **K.4. U Hraničního potoka II**

Založení části lokálního biokoridoru LBK 31b

- zeleň krajinná ZK

Cesty v krajině

#### **K.5 Cyklostezka z Krakořic - do Babic**

- veřejná prostranství všeobecná PU

- propojení cyklostezky z Krakořic s místní komunikací v Babicích

## 5.2. Územní systém ekologické stability

Pro řešené území nebyly vymezeny žádné prvky v úrovni nadregionálního ani regionálního ÚSES.

Kostra ekologické stability na řešeném území je navržena k doplnění přírodních prvků pro udržení ekosystému.

Síť lokálních biocenter (LBC) a biokoridorů (LBK) v řešeném území vychází z generelu ÚSES, jsou dodrženy obecné zásady funkčního vymezování průběhu ÚSES a prostorové parametry. Jednotlivé prvky ÚSES jsou upřesněny.

**Navrženy Vymezeny jsou tyto lokální biokoridory a biocentra:**

LBC 18 - Kamenný rybník - z převážné části funkční biocentrum zahrnující Kamenný rybník i rybník za tratí (pod bývalou obalovnou), které jsou propojeny vodotečí s převážně topolovým lesíkem. LBC leží částečně i na k.ú. Krakořice. Leží v místě dotyku jižních výběžků podhůří Nízkého Jeseníku s okrajem nivy řeky Moravy, je prořato železnicí Olomouc-Uničov. Rozloha 7 ha, stupeň ekologické stability 3 a 4.

Cílové společenstvo: vodní, lesní a luční s dosadbou lužních dřevin okolo rybníků a v topolovém lese (jasan, dub a jilm), vytvoření ochranného pásu trvale travních porostů šíře 10 m na hranici LBC s polními komplexy.

LBC 19 - Babický rybník - funkční reprezentativní lokální biocentrum o rozloze 7 ha. Zahrnuje Babický rybník s břehovými porosty topolů a vrb. V generelu ÚSES se počítá s rozšířením LBC o cca 3 ha jižním směrem na k.ú. Mladějovice. Asi 3 ha orné půdy budou zatravněny a dosazeny lužními keři (svída, bez, růže, hloh). Stupeň ekologické stability 3.

Cílové společenstvo: vodní s břehovými porosty, luční s rozšířením luk a lužních porostů na orné půdě a kolem potoka.

LBC 20 A - Záhumní - navržené LBC o rozloze 3 ha u Náhonu, místy s břehovými porosty obklopené polem na jihozápadě ohraničené silnicí. Stupeň ekologické stability 3.

Cílové společenstvo: lesní, vodní s výsadbou dřevin tvrdého luhu, při východním okraji vytvoření ochranného pásu lužních společenstev. LBC je součástí systému vodního biokoridoru na Sitce, který vede centrem Šternberka.

LBK 27 - lokální biokoridor převážně funkční vedený smíšeným lesem a doplněný na poli mezi rybníkem (LBC 18) a zalesněnou částí jižních svahů. Přejížděný BK mezi zamokřenou nivou Moravy (LBC 18) a listnatými lesy teplého podhůří (LBC 17). Celková délka 1,7 km. Stupeň ekologické stability: 4 a 1.

Cílové společenstvo: pás stromů, keřů, na okraji zatravněné louky.

LBK 28 - navržený lokální biokoridor o délce 2 km, propojující dvě převážně vodní LBC 18 a 19, vedený v polích severně od zástavby a dále podél Babického potoka téměř bez vegetace - nutná dosadba. Stupeň ekologické stability: 1-3.

Cílové společenstvo: souvislý pás stromů a lužní břehový porost (dub, habr, lípa, hloh, ptačí zob).

LBK 29a, 29b - lokální biokoridor podél Náhonu. Částečně funkční úsek zahrnuje zahrady při sil. II. tř. Celková délka 0,4 + 1,4 km (část na k.ú. Lužice). Stupeň ekologické stability: 3-2.

Cílové společenstvo: souvislý břehový porost se skladbou dřevin tvrdého luhu.

LBK 30 – od Babického rybníka podél polní cesty do k.ú. Mladějovice (celková délka 270 m). Biokoridor propojuje dvě převážně vodní společenstva - skladba výsadby podobná jako u LBK 28.

LBK 31 - lokální biokoridor vedený podél Hraničního potoka (odvodňovací stružky) při severní hranici řešeného území o délce 1,0 km. Stupeň ekologické stability: 1.

Cílové společenstvo: souvislý břehový porost a pás stromů (dub, habr, lípa, hloh, ptačí zob).

Návrh průběhu lokálních BC a BK je doplněn návrhem interakčních prvků. V severní i jižní části řešeného území navrhujeme interakční prvky vytvořit liniovými výsadbami dřevin zejména podél polních cest. Doprovodná zeleň bude mít kromě ekologického významu ještě funkci krajinnou, půdoochrannou - protierozní. Větrolamy by měly mít keřové i stromové patro, aby ochranná stěna byla co nejhustší a nejučinější.

**Zajištění funkce ÚSES:**

Základním požadavkem funkčního využití ploch ÚSES je uvolnění prostoru v rámci alespoň minimálních parametrů prvků ÚSES pro průběh spontánních autoregulačních procesů – uchování, reprodukce, migrace genetické informace.

Část prvků systému vyžaduje postupnou úpravu, která spočívá v tom, že zajistíme:

- co největší podíl původních druhů
- odstranění agresivních a nepůvodních druhů, jak uměle vysazených, tak spontánně rozšířených

Vytvořený územní systém ekologické stability je třeba chránit před trvalými nepříznivými vlivy okolí tím, že v maximální míře zabráníme vstupu cizorodých a nepříznivých elementů jako jsou hluk, splachy, spady, přítok znečištěných vod a odpadů. Je třeba minimalizovat a v případě nezbytnosti technicky co nejlépe vyřešit nutné střety křížení prvků systému s technickou infrastrukturou a dalšími územními záměry (průchody tras VN, křížení s významnými komunikacemi).

Podrobné úpravy budou náplní následných projektů územního systému ekologické stability.

### **5.3. Prostupnost krajiny**

*Hlavními koncepčními zásadami jsou:*

- *Průchodnost obytným územím i krajinou*
- *Pěší propojení se sousedními vesnicemi*

*Je zachována dostatečná prostupnost krajiny díky hustotě stávající cestní sítě. Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující rovněž dostupnost okolních sídel, bude případně doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest).*

Návrhem není narušen systém stávajících účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny. Je navržena obnova účelových komunikací v polích severně a jižně od zástavby.

### **5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

*Hlavními koncepčními zásadami jsou:*

- *v plochách smíšených krajinných s indexem „o“ (o – ochrana proti ohrožení území) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, například trvalé travní porosty, doprovodná liniová i rozptýlená zeleň*
- *podél komunikací v krajině, účelových a pěších cest a cyklostezek budou vysazeny aleje či jednostranné pásy zeleně, které kromě krajinoformní funkce, budou stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní i větrnou erozi.*
- *v území určeném k zástavbě bude zabezpečeno, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy.*

S ohledem na charakter území a dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována žádná technická protipovodňová opatření, která by měla územní průmět. Ochrana proti přívalovým vodám a půdní erozi bude řešena komplexně zvyšováním ekologické stability, zejména výsadbou liniové zeleně ~~podél účelových cest a komunikací~~ a celoplošným zatravněním pozemků ~~přiléhajícím k zástavbě~~. Tím se výrazně zpomaluje a také omezuje přítok dešťových vod do zástavby. Výraznější ochranou by bylo vyhloubit nad zástavbou na svazích údolnice záchytné příkopy.

Tyto úpravy by měly zlepšit jak celkový vzhled území, tak ochránit proti přívalovým vodám a půdní erozi.

*Podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci dalších technických protipovodňových opatření.*

### **5.5. Rekreace**

V Babicích se nenachází žádné lokality individuální rekreace. Je respektována stávající lokalita zahrádek místních obyvatel i ze Šternberka podél sil.II/444, rozsah plochy je stabilizovaný. Zcela vyhovující je stávající sportovně-rekreační areál pro každodenní krátkodobou rekreaci, je navrženo jeho rozšíření (plocha Z.12).

Existence soustavy tří chovných rybníků v katastru obce skýtá jedinečné předpoklady pro rozvoj rybářských spolků a podporuje návštěvnost obce v rámci regionu.

Jednou z perspektivních aktivit v oblasti cestovního ruchu je agroturistika.

Obec je zapojena do sítě cykloturistických tras. hlavní cyklostezka je vedena ze Šternberka po sil.III.tř.

Je navrženo rozšíření turistické a cyklistické trasy propojením cyklostezky z *Krakořic do Babic* cyklostezky mezi křižovatkou odbočky od Hlásnice, zastávkou ČD v Babicích, přes náves dolů k Babickému rybníku. Další rozšíření je navrženo podél sil.II/444 (od křižovatky k severní hranici katastru).

Cyklotrasy i turistické cesty je třeba doplnit nabídkou služeb - stojany na kola, přístřešky, posezení, orientační a informační tabule apod.

## **5.6. Dobývání nerostů**

Podle sdělení územního odboru MŽP ČR pro olomouckou oblast nejsou v řešeném území evidována žádná ložiska vyhraněných nerostů, ani sesuvná území.

poddolovaná území.

V evidenci jsou poměrně rozsáhlá poddolovaná území vesměs neznámého stáří situovaná ve východní části katastru mimo zastavěnou část i mimo rozvojové lokality.

~~6. STANOVENÍ PODMÍNEK PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ) POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)~~

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn (návrh – v grafice jsou odlišeny rastrem).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s § 3, odst.4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2):

### **plochy bydlení venkovského charakteru (BV)**

#### **a) převažující účel využití**

— slouží pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva, a umístění zařízení, která nenarušují užívání obytných staveb a nesnižují kvalitu prostředí

#### **b) přípustné**

— veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci  
— dětská hřiště  
— menší sportovní relaxační zařízení  
— stavby pro drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu  
— rekreace rodinná  
— nezbytná dopravní a technická vybavenost

#### **c) podmíněně přípustné**

— maloobehod, administrativa, školské, sociální a zdravotní zařízení (ordinace)  
— zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce

- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zahradnické provozovny
- sezónní nájemní ubytování - agroturistika

#### podmínky

- využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek

#### d) podmínky prostorového uspořádání

- max. počet nadzemních podlaží: 2 NP + podkrovní
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko) přizpůsobit charakteru okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty zástavby
- navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví

#### e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech

### **plochy bydlení v bytových domech (BD)**

#### a) převažující účel využití

- plochy obytných objektů sloužících hromadnému bydlení s neohrazenými plochami převážně rekreační zeleně kolem domů

#### b) přípustné

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická vybavenost

#### c) podmíněně přípustné

- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců)
- maloobchodní a stravovací služby
- administrativa, školské, kulturní, sociální a zdravotní zařízení (ordinace)
- sportovní a relaxační zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže)
- drobné lokální služby nerušící bydlení

#### d) podmínky prostorového uspořádání

- nová výstavba bytových domů není navrhována, dostavba musí měřítkem, formou zástavby (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext okolní zástavby.
- navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví

#### e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisící s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod, nákladní dopravu, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech

**plochy smíšené obytné (SM-B)****a) převažující účel využití**

- bydlení v rodinných domech a umístění ostatních zařízení, která nenarušují užívání obytných staveb a nesnižují kvalitu prostředí

**b) přípustné**

- maloobchodní a stravovací zařízení,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením,
- nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- drobná sportoviště s plochou do 1000 m<sup>2</sup> a dětská hřiště,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování)

**c) nepřipustné**

- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

**d) podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby:**

- nová zástavba v prolukách a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,40.

**plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)****a) převažující účel využití**

- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

**b) přípustné**

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení, včetně jejich ubytovacích kapacit sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

**c) podmíněně přípustné**

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení
- ostatní bydlení
- další stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně)
- stavby pro administrativu

**podmínky:**

- podmíněné využití je přípustné, pokud netrvá veřejný zájem na využití hlavním

**d) nepřipustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)****a) převažující účel využití**

- slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu

## b) přípustné

- obchodní zařízení
- veřejné ubytování a stravování
- kulturní zařízení komerčního charakteru
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

## c) podmíněně přípustné

- byty služební a pohotovostní majitelů zařízení
- ostatní bydlení
- malé čerpací stanice pohonných hmot v komplexu s jinou přípustnou funkcí

## podmínky

- hygienické podmínky v lokalitě musí splňovat příslušné právní předpisy pro plochy bydlení

## e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy občanského vybavení – rekreace a sport (OS)**

## a) převažující účel využití

- slouží pro umístění zařízení pro tělovýchovu, sport, sportovně rekreační aktivity obyvatel s převažujícím nekomerčním charakterem

## b) přípustné

- venkovní otevřené sportovní plochy (hřiště, tenisové kurty apod.)
- ostatní venkovní zařízení pro sport a tělovýchovu
- související zařízení
- společenských a zájmových organizací
- služební byty správců objektu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území

## e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy veřejných prostranství (PV)**

## a) převažující účel využití

- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

## b) přípustné

- ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

## c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

## d) podmínky prostorového uspořádání

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

## e) nepřipustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

**plochy zemědělské zahrádky (ZR)**

## a) převažující účel využití

- území zahrádkových kolonií a sousředených soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií

## b) přípustné

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- e) podmíněně přípustné
- přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

- a) převažující účel využití
- pozemky staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
- silnice II. a III. třídy, vybrané místní komunikace a jejich součásti (např. náspy zářezy, opěrné zdi, mosty)
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, garáže, odstavné a parkovací plochy)
- doprovodná a izolační zeleň
- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky
- související technická infrastruktura
- c) nepřípustné
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím

#### **plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)**

- a) převažující účel využití
- plochy zahrnující obvod dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
- pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty)
- b) přípustné
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- c) nepřípustné
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

#### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
- areály a stavby zařízení technické obsluhy území převážně nadmístního významu
- b) přípustné
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností
- doprovodná a izolační zeleň
- parkoviště pro potřeby zóny
- c) nepřípustné
- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím

#### **plochy výroby a skladování se specifickým využitím (VX)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro výrobu drceného kameniva a recyklace stavebních a demoličních odpadů
- b) přípustné
- dopravní a technická infrastruktura a zařízení nezbytné k provozování výroby
- parkoviště pro potřeby zóny
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy
- provoz mobilních drticích a třídících zařízení
- Podmínky:
- umístění a provoz zařízení nezpůsobí zhoršení odtokových poměrů v území a
- narušení krajinného rázu



- likvidace srážkových vod na pozemcích
- c) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené
  - v příslušných předpisech

#### **plochy výroby průmyslové (VP)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro zařízení průmyslové výroby a služeb
- b) přípustné
  - provozy lehké výroby
  - skladové areály a dopravní terminály
  - parkoviště pro potřeby zóny
  - zachytňná parkoviště těžké nákladní dopravy
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - čerpací stanice PHM
  - lokální administrativní a stravovací zařízení
- c) podmíněně přípustné
  - byty služební a pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy výroby zemědělské (VZ)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
  - veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
  - sklady a skladové plochy
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - administrativní a správa
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - byty pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
  - zařízení výroby a služeb vázících se k zemědělství a lesnictví
- e) nepřipustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy drobné výroby a služeb (VD)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro umístění drobné řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem na okolí nevylučují možnost bydlení
- b) přípustné
  - prodejní sklady a veřejné provozy, servisy
  - obchodní, administrativní a správní budovy
  - lokální stravování a ubytování
  - zahradnictví
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělských produktů
  - parkoviště pro potřebu zóny
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - zařízení pro nakládání s odpady
  - byty pohotovostní majitelů a správců zařízení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozem a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- e) nepřipustné

———— všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**

a) převažující účel využití

———— slouží jako zeleň s omezeným přístupem zejména plochy soukromé zeleně, zahrad  
 ——— v sídlech, obvykle oplocené

b) přípustné

———— zahrady, sady a pobytové plochy zeleně, sloužící vyhrazenému okruhu uživatelů  
 ——— trvalé travní porosty, střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru

c) podmíněně přípustné

———— doplňkové stavby a zařízení

d) podmínky prostorového uspořádání

———— výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%

e) nepřípustné

———— všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy zeleně veřejných prostranství (ZV)**

a) převažující účel využití

———— plochy zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně, zpravidla na obecních pozemcích, přispívají ke stabilizaci zeleně v sídle, slouží jako plochy relaxace

b) přípustné

———— mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury

———— nezbytné technické vybavení — inženýrské sítě

c) podmíněně přípustné

———— oplocení vzhledem k veřejnému významu ploch

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

———— zpevňování ploch jen v minimální nutné míře

e) nepřípustné

———— všechny činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím nebo jsou v rozporu se

———— stabilizací přírodní složky v zastavěném území

#### **plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

a) převažující účel využití

———— plochy zeleně s prioritou ochranné a izolační funkce

b) přípustné

———— trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

———— opatření a zařízení k zvyšování retence území, protipovodňová, protierozní a

———— revitalizační opatření, součást zaskokovacích pásů

———— pěší a cyklistické komunikace

———— související dopravní a technická infrastruktura, odstavná stání

c) nepřípustné

———— veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím“

#### **plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

a) převažující účel využití

———— slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich

b) přípustné

———— vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla

———— přemostění a lávky, stavidla a hráze

———— krmná zařízení pro chovné rybníky

———— rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení

———— zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí

c) podmíněně přípustné

———— nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

———— v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíř. min. 4 m od osy a

———— zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m

———— podél otevřených hlavních odvodňovacích zařízení zachovat 6m manipulační pruh

———— v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným

\_\_\_\_\_ vyloučením orné půdy

**e) nepřipustné**

- \_\_\_\_\_ všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- \_\_\_\_\_ do hlavních odvodňovacích zařízení vypouštět odpadní nebo dešťové vody
- \_\_\_\_\_ veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisějící s hlavním využitím a přípustným využitím.

**plochy zemědělské (NZ)**

**a) převažující účel využití**

- \_\_\_\_\_ slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

**b) přípustné**

- \_\_\_\_\_ produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
- \_\_\_\_\_ stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- \_\_\_\_\_ stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- \_\_\_\_\_ opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- \_\_\_\_\_ stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- \_\_\_\_\_ související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezy
- \_\_\_\_\_ související technická infrastruktura
- \_\_\_\_\_ nezbytné stavby liniové technické infrastruktury
- \_\_\_\_\_ oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně
- \_\_\_\_\_ doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

**c) podmíněně přípustné**

- \_\_\_\_\_ změny kultury

**d) nepřipustné**

- \_\_\_\_\_ veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisějící s hlavním nebo přípustným využitím,
- \_\_\_\_\_ stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- \_\_\_\_\_ stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů uvedených v přípustném využití
- \_\_\_\_\_ stavby a zařízení pro rekreaci a sport s výjimkami uvedenými v podmíněně přípustném využití
- \_\_\_\_\_ oplocování s výjimkami uvedenými v přípustném využití
- \_\_\_\_\_ stavby pro těžbu nerostů
- \_\_\_\_\_ veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny

**plochy lesní (NL)**

**a) převažující účel využití**

- \_\_\_\_\_ slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa

**b) přípustné**

- \_\_\_\_\_ pozemky určené k plnění funkce lesa
- \_\_\_\_\_ ostatní vysoká zeleň mimolesního charakteru
- \_\_\_\_\_ drobné vodní plochy
- \_\_\_\_\_ stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- \_\_\_\_\_ opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- \_\_\_\_\_ stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

**c) podmíněně přípustné**

- \_\_\_\_\_ nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- \_\_\_\_\_ pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- \_\_\_\_\_ pěší komunikace, naučné, cyklistické a jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest

**podmínky:**

- \_\_\_\_\_ řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení krajinného rázu

**e) nepřipustné**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s mimo případů, uvedených v přípustném využití
- oplocování s výjimkou oplocení lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport
- stavby pro těžbu nerostů
- větrné a fotovoltaické elektrárny
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny

**plochy přírodní (NP)****a) převažující účel využití**

- slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny

**b) přípustné**

- trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky

**c) podmíněně přípustné**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

**e) nepřipustné**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití
- oplocování
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny

**6.1. Obecné zásady**

Celé správní území obce Babice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn - zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastroem a indexem Z, a pořadovým číslem plochy). Pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, ev. podmíněně přípustné využití s podmínkami tohoto využití a nepřipustné využití. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

**Pro podmínky využití ploch platí:**

- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřipustné využití.

- *Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.*

**Pro podmínky prostorového uspořádání platí:**

- *Charakter zástavby je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.*
- *Struktura zástavby je dána půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.*
- *Novostavby a úpravy stávajících staveb musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.*
- *Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.*
- *Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování krajinného rázu a celkového panoramatu obce.*
- *Součástí podmínek prostorového uspořádání je požadavek na soulad nově povolovaného využití (a staveb) se stávajícím charakterem a strukturou zástavby.*
- *Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:*
  - *měřítkem staveb,*
  - *výškovou hladinou,*
  - *charakterem zastavění (zástavba řadová, izolovaná),*
  - *půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),*
  - *tvarem a orientací střech.*

## **6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Správní území obce Babice je v územním plánu členěno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

### **PLOCHY BYDLENÍ**

**BV** bydlení venkovské

**BH** bydlení hromadné

### **PLOCHY REKREACE**

**RZ** rekreace v zahrádkářských osadách

**RO** rekreace na oddechových plochách

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

**OV** občanské vybavení veřejné

**OK** občanské vybavení komerční

**OS** občanské vybavení sport

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**PU** veřejná prostranství všeobecná

### **PLOCHY ZELENĚ**

**ZZ** zeleň zahradní a sadová

**ZO** zeleň ochranná a izolační

**ZS** zeleň sídelní ostatní

**ZK** zeleň krajinná

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ***SV smíšené obytné venkovské***PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY***DS doprava silniční**DD doprava drážní***PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY***TU technická infrastruktura všeobecná**TO nakládání s odpady***PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ***VL výroba lehká**VD výroba drobná a služby**VZ výroba zemědělská a lesnická***PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ***WT vodní a vodních toků***PLOCHY V KRAJINĚ***AU zemědělské všeobecné**LU lesní všeobecné**NU přírodní všeobecné**MU smíšené krajinné všeobecné**MU.x index funkcí:**o – ochrana proti ohrožení území***PLOCHY BYDLENÍ****BV bydlení venkovské****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, skleníky, bazény, kůlny, altány, terasy a podobně
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení: maloobchodní zařízení s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí, stravovací zařízení a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony), služebny policie, kanceláře, kulturní zařízení (např. knihovny, kluby), zařízení pro děti a mládež, vzdělávací, výchovná, pro sociální a zdravotní služby (např. jesle, klubovny, denní stacionáře, ordinace), zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb, zahradnické provozovny

**Podmínky:**

- uvedené stavby musí být slučitelné s bydlením, umístěním ani provozem těchto staveb a zařízení nesmí být snížena kvalita prostředí a pohoda bydlení ve vymezené ploše, dopravní obsluha těchto zařízení nesmí zvýšit dopravní zátěž v obci, zařízení budou sloužit především obyvatelům obce

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- nové bytové domy

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech (např. zatížení okolí hlukem, prachem a exhalacemi a to i druhotně, včetně zvýšení dopravní zátěže, vyvolané přepravou materiálu nebo osob, ...);
- veškeré stavby a činnosti, neuvedené v hlavním a přípustném využití a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro velkoobchod apod.

**Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: otevřená izolovaná zástavba, řadová zástavba, ulicová nízkopodlažní
- architektonické a hmotové řešení nesmí narušit charakter, měřítko a obraz sídla
- výška zástavby: do 2 NP + podkrovní
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600 m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 250 m<sup>2</sup>,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod) minimálně 0,50

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor)
- změny v území budou prováděny tak, aby zůstalo zachováno pro plochu typické řadové zastavění s měřítkem, tvaroslovím a objemem staveb odpovídající historické parcelaci
- v případech, kdy územní podmínky umožní umístění staveb mimo stávající uliční fronty (v záhumenních frontách) podmiňuje se budování nových staveb zajištěním veřejné infrastruktury, zejména přístupové komunikace vedené ve veřejném prostranství
- je nepřípustné narušení stávajících celistvých uličních front urbanisticky hodnotných území za účelem zajištění přístupu pro skupinu domů umístěnou mimo uliční frontu
- budou respektovány zásady ochrany hodnot území, obecné technické požadavky na výstavbu, místně územně technické podmínky a limity využití území tak, aby nedošlo k narušení pohody bydlení v předmětné ploše ani okolí
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod) minimálně 0,40

**BH bydlení hromadné**

**Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně

**Přípustné využití:**

- domy s pečovatelskou službou, domovy seniorů, zařízení sociálních služeb
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- veřejná prostranství, rekreační zeleň,
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 40 m<sup>2</sup>
- školní družiny, lékařské ordinace, služebny policie
- zařízení služeb nerušící bydlení
- zařízení veřejné a komunální správy

**Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem a exhalacemi – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové plochy se nenavrhují, dostavby musí měřítkem, formou zástavby (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext okolní zástavby

**PLOCHY REKREACE****RZ rekreace v zahrádkářských osadách****Hlavní využití:**

- pozemky pro rekreaci formou pěstitelských aktivit v zahrádkářských osadách

**Přípustné využití:**

- pozemky užitkových zahrad
- pozemky staveb pro uskladnění zahradního nářadí a zemědělských výpěstků, skleníky, altány, pergoly, zahradní krby
- lokální veřejná prostranství
- zeleň
- malé vodní plochy a toky
- dětská hřiště
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro bydlení
- rekreační chaty
- garáže
- stavby pro výrobu
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. výšková hladina zástavby do 1NP
- maximální zastavěná plocha do 12m<sup>2</sup>

**RO rekreace na oddechových plochách****Hlavní využití:**

- plochy pro sportovně rekreační aktivity s přírodním charakterem předmětného území

**Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (např. pastva, občasná seč), sloužící jako plochy pro rekreaci bez nároku na stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky), vyjížděky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
- nezpevněné stezky a pěšiny
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou
- hrací a odpočivné prvky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Podmínky:**

- realizaci staveb a zařízení nesmí dojít ke snížení kvality prostředí

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška zařízení dle odstavce „Podmíněně přípustné využití“ nepřekročí 1,0 NP

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ****OV občanské vybavení veřejné****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, apod.

**Přípustné využití:**



- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky staveb víceúčelových se zastoupením komerčního vybavení (např. pro maloobchodní prodej zajišťující základní potřeby obyvatel, stravování, ubytování, služby, administrativu)
- vybavení pro tělovýchovu a sport v doplňkové funkci
- bydlení vlastníků, správců a provozovatelů staveb a zařízení a související pozemky soukromé zeleně
- pozemky veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury (zásobování, parkování)
- protierozní a protipovodňová opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech a narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží, využití podkroví je možné,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se přizpůsobí charakteru a výškové hladině okolní zástavby.

**OK občanské vybavení komerční**

**Hlavní využití:**

- občanské vybavení

**Přípustné využití:**

- ubytovací a stravovací zařízení
- stavby pro tělovýchovu a sport
- relaxační, rekreační a kulturní zařízení,
- služby, administrativa
- bydlení vlastníků, správců a provozovatelů staveb a zařízení a související pozemky soukromé zeleně
- pozemky veřejných prostranství a veřejně přístupné zeleně včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury (zásobování, parkování)
- protierozní a protipovodňová opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech a narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží + podkroví
- dostavby a přestavby stávající zástavby se přizpůsobí charakteru a výškové hladině okolní zástavby.

**OS občanské vybavení sport**

**Hlavní využití:**

- plochy staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- otevřená i krytá sportoviště a hřiště
- specializovaná sportovně-turistická zařízení (jezdecký areál, hipoturistika, cykloturistika, apod.)
- nezbytné zázemí (šatny, klubovny, umývárny, sklad sportovního náčiní a nářadí)
- dětská hřiště,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám obce,
- související stravovací a ubytovací zařízení,

- veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická vybavenost,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky

**Podmínky:**

- negativní vliv činností na těchto plochách nesmí narušovat nad přípustnou míru sousední plochy obytné zástavby

**Nepřípustné využití:**

- motoristický sport
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nezvyšovat hladinu stávající zástavby
- nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PU veřejná prostranství všeobecná**

**Hlavní využití:**

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náves, ulice a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

**Přípustné využití:**

- ulice, návesi a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, dětských hřišť
- veřejná zeleň, parky
- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- parkoviště a odstavná stání za podmínky, že neomezí hlavní účel využití

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti narušující funkci veřejného prostranství

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí

## **PLOCHY ZELENĚ**

### **ZZ zeleň zahradní a sadová**

**Hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady a sady,

**Přípustné využití:**

- stavba sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény nestavební povahy)
- oplocování
- komunikace pro zajištění obhospodařování pozemků, komunikace zajišťující prostupnost územím včetně komunikací pro pěší a cyklisty
- stavby, zařízení a opatření pro snižování ekologických a přírodních katastrof (např. protipovodňová opatření, opatření proti sesuvům apod.) a pro odstraňování jejich

důsledků

- protierozní opatření, opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenční schopnosti krajiny

**Nepřípustné využití:**

- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic, vyjma fotovoltaických elektráren na střechách a fasádách budov, které se střechami a fasádami splývají)
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výšková hladina staveb: do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

**ZO zeleň ochranná a izolační**

**Hlavní využití:**

- zeleň ostatní v sídle, ochranná, izolační, doprovodná

**Přípustné využití:**

- zařízení, stavby a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství na vodních tocích;
- malé vodní plochy a vodní toky
- komunikace pro zajištění obhospodařování pozemků, komunikace zajišťující prostupnost územím včetně komunikací pro pěší a cyklisty
- stavby, zařízení a opatření pro snižování ekologických a přírodních katastrof (např. protipovodňová opatření, opatření proti sesuvům apod.) a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření, opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenční schopnosti krajiny

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic,

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

**ZS zeleň sídelní ostatní**

**Hlavní využití:**

- zeleň na plochách v zastavěném území s převažujícím zastoupením nelesní vegetace

**Přípustné využití:**

- oplocování
- zařízení, stavby a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství na vodních tocích;
- malé vodní plochy a vodní toky
- komunikace pro zajištění obhospodařování pozemků, komunikace zajišťující prostupnost územím včetně komunikací pro pěší a cyklisty
- stavby, zařízení a opatření pro snižování ekologických a přírodních katastrof (např. protipovodňová opatření, opatření proti sesuvům apod.) a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření, opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenční schopnosti krajiny

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic,

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

**ZK zeleň krajinná**

**Hlavní využití:**

- plochy zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, ostatní nelesní zeleň

**Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru

**Podmíněně přípustné:**

- nezbytná související dopravní infrastruktura (pěší cesty, cyklistické stezky)
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

**Podmínky:**

- musí být zajištěno, že nebudou omezeny podmínky pro ochranu přírody a krajiny a vymezený územní systém ekologické stability krajiny

**Nepřípustné využití:**

- oplocení

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ****SV smíšené obytné venkovské****Hlavní využití**

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

**Přípustné využití:**

- obytné stavby
- občanské vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu)
- občanské vybavení komerční (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby
- stavby pro agroturistiku
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování)
- protierozní a protipovodňová opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech (např. zatížení okolí hlukem, prachem a exhalacemi a to i druhotně, včetně zvýšení dopravní zátěže, vyvolané přepravou materiálu nebo osob, ...)

**Podmínky prostorového uspořádání pro přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby sídla
- koeficient nepevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod) minimálně 0,40
- 

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****DS doprava silniční****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu

**Přípustné využití:**

- silnice I., II. a III. třídy, vybrané místní komunikace a jejich součásti (např. náspy zářezy, opěrné zdi, mosty)
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, garáže, odstavné a parkovací plochy)
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- doprovodná a izolační zeleň
- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky
- související technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- protihluková opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**DD doprava drážní**

**Hlavní využití:**

- plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy

**Přípustné využití:**

- železniční tratě a jejich součásti (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- plochy a budovy provozní
- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- občanská vybavenost, např. maloobchodní, stravovací a specifická ubytovací zařízení, administrativa

**Podmínky:**

- využití nebude v rozporu se specifickými podmínkami ploch včetně vlivu provozu železnice na hygienu prostředí,
- provozem staveb a zařízení nedojde k narušení provozu dráhy.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TU technická infrastruktura všeobecná**

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

**Přípustné využití:**

- plochy související dopravní a ostatní technické infrastruktury
- zeleň

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

**TO nakládání s odpady**

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro skladování a recyklaci stavebních a demoličních odpadů vzniklých při zřizování staveb, jejich údržbě, při změnách a odstraňování staveb

**Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení provozů na separaci odpadů, skladování a služby pro zajištění výroby recyklátů
- sklady a dílny pro potřeby areálu
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- parkování pro potřeby plochy
- nezbytné zázemí pro zaměstnance (hygienické zařízení, stravování)
- ochranná a izolační zeleň
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany

**Podmínky:**

- likvidaci dešťových vod je po zneškodnění ropných látek třeba řešit retencí a vsakováním v rámci plochy,
- technické řešení musí splňovat veškeré právní předpisy pro tento typ zařízení (zejména s ohledem na ohrožení čistoty povrchových a podzemních vod)

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ****VL výroba lehká****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování a služby pro zajištění výroby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu

**Přípustné využití:**

- není stanoveno

**Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod
- maloobchodní zařízení
- malovýroba a řemeslná výroba
- vývojová pracoviště
- zařízení pro administrativu
- stavby související technické infrastruktury
- protierozní a protipovodňová opatření
- dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpací stanice pohonných hmot
- byty služební a pohotovostní, majitelů a správců zařízení

**Podmínky:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

- těžká a chemická výroba,
- zdroje plyných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu
- logistická centra
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**VD výroba drobná a služby****Hlavní využití:**

- pozemky pro umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb

**Přípustné využití:**

- sklady a manipulační plochy
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování
- odstavná a parkovací stání, garáže
- maloobchodní prodej
- pozemky zeleně
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- pohotovostní nebo služební byty
- ostatní ubytovací zařízení, ubytovny

**Podmínky:**

- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

**Nepřípustné využití:**

- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
- veškeré ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- při úpravách a přestavbách nesmí být zvětšována výška stávající zástavby, budou respektovány kompoziční vztahy - měřítko a charakter území
- směrem k okolním zastavěným plochám a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň

**VZ výroba zemědělská a lesnická**

**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro zemědělskou výrobu a služby

**Přípustné využití:**

- zařízení zemědělské výroby
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení výroby a služeb, přímo se vážící k zemědělství
- administrativa a správa
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky ochranné a vyhrazené zeleně
- protierozní a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- pohotovostní nebo služební byty
- ostatní ubytovací zařízení, ubytovny

**Podmínky:**

- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

**Nepřípustné využití:**

- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity zasahují za hranice areálu
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků výsadby izolační zeleně

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

**WT vodní a vodních toků**

**Hlavní využití:**

- vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich, sloužící k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů

**Přípustné využití:**

- účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
- přemostění a lávky
- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo s protipovodňovou funkcí
- krmná zařízení pro chovné rybníky
- doprovodná zeleň, břehové porosty

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, staveb a zařízení pro těžbu nerostů; staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic)

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m

**PLOCHY V KRAJINĚ****AU zemědělské všeobecné****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností krajiny
- vodní plochy a toky
- stavby pro nezbytnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF a ochrany přírody
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- zahrady a sady bez oplocení
- porosty dřevin rostoucích mimo les na pozemcích ZPF a ostatních ploch, pro ekologickou stabilizaci zemědělské krajiny, interakční prvky ÚSES: plošné porosty o výměře do 0,2 ha, meze, rozptýlené, liniové, břehové porosty

**Podmíněně přípustné využití**

- dočasné stavby pro letní ustájení hospodářských zvířat
- drobné stavby sakrální (kapličky, kříže) vázané na konkrétní místa
- stavby a zařízení pro myslivost
- pastevní ohrazení

**Podmínky:**

- řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení krajinného rázu a prostupnosti krajiny

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály staveb, farmy, stáje,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména stavby silnic a železnic a areály pro zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,



- stavby pro rekreaci a cestovní ruch, mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz.
- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

**LU plochy lesní všeobecné**

**Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

**Přípustné využití:**

- lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky
- ostatní zeleň
- oplocení obor a školek
- skladebné části územního systému ekologické stability
- nezbytné účelové a pěší cesty
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
- drobné vodní plochy a toky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

**Podmíněně přípustné využití:**

- naučné, cyklistické a jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury

**Podmínky:**

- řešení a provoz staveb a zařízení bude splňovat právní předpisy, vážící se k předmětným chráněným plochám

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s mimo případů, uvedených v přípustném využití
- oplocování s výjimkou oplocení lesních školek
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny

**NU přírodní všeobecné**

**Hlavní využití:**

- plochy vymezené k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci v území a ochranu krajiny

**Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- nezbytné účelové a pěší cesty
- vodní plochy a toky

**Podmíněně přípustné využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- nezbytná související liniová technická infrastruktura
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

**Podmínky:**

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví, staveb a zařízení pro těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. golfové hřiště, informační centra), oplocování, pokud se nejedná o opatření uvedená v přípustném využití, stožáry mobilních operátorů
- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic
- změna kultury k nižší ekologické stabilitě

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz

**MU smíšené krajinné všeobecné**

**Hlavní využití:**

- smíšené využití nezastavěného území

**Přípustné využití:**

je pro vymezenou plochu stanoveno indexy přípustných funkcí (x), uvedenými v kódu plochy:

**o – ochrana proti ohrožení území:**

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, plochy vhodné pro zatravnění, přípustná jsou ochranná opatření (například protierozní meze, příkopy, liniové porosty)

**Přípustné využití ve všech plochách:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- vodní plochy a toky
- protierozní a protipovodňová opatření
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území včetně výsadeb zeleně

**Podmínečně přípustné využití ve všech plochách:**

- revitalizace vodních toků
- nezbytná liniová technická infrastruktura
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické trasy

**Podmínky:**

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,

**Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití, zejména zemědělské areály, farmy, stáje,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřipustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci apod.,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné

elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů,  
 -výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. pozemky a stavby fotovoltaických  
 nebo větrných elektráren, spaloven biomas a bioplynových stanic)  
 -oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,

**Podmínky prostorového uspořádání:**

-přípustné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené  
 plochy a s ohledem na začlenění do krajiny a krajinný ráz

### 6.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Působení sídla v širším krajinném rámci je dané především jeho pozicí determinující jeho  
 vizuální uplatnění, celistvostí, přítomností dominant a začleněním do svého okolí (přechodem  
 do volné krajiny. Územní plán stanovuje podmínky na ochranu hodnot přírodních, kulturních i  
 z hlediska vizuální charakteristiky krajinného rázu (KR).

Charakter zástavby je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem,  
 výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby je dána půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na  
 pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

a) Zásady, které musí být dodrženy pro novou výstavbu v zastavitelných plochách, pro  
 dostavby v prolukách uvnitř zastavěného území a také pro úpravy stávající zástavby:

- zachovat a chránit působnost stavebních a přírodních dominant území – tedy důsledně  
 dodržet převládající hladiny zastavění
- nepřipustit realizaci nových staveb vybočujících z harmonického vztahu zástavby a  
 krajinného rámce
- nepřipustit realizaci staveb vytvářejících dimenzemi, měřítkem a barevností nové dominanty
- novou obytnou zástavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby, při výstavbě  
 respektovat existující parcelaci, zachovat celistvou siluetu sídla
- měřítko a charakter zástavby (nové stavby, dostavby) přizpůsobit podmínkám ochrany  
 zachované urbanistické struktury, při dostavbách uvnitř zastavěného území přizpůsobit novou  
 zástavbu charakteru okolní zástavby
- bránit nevhodným architektonickým zásahům u obytných staveb (přístavby narušující hmotu  
 a půdorys především starší obytné zástavby)
- vyloučit další výstavbu novodobých katalogových objektů v exponovaných polohách bez  
 vazby na zástavbu sídla a tradiční obecné zvyklosti venkovského stavitelství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být  
 vybaveny zelení
- přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na  
 vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla  
 orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že obsluha zastavitelné plochy  
 je řešena z veřejného prostranství na okraji zastavitelného území, je nutno řešit přechod  
 zástavby do krajiny ozeleněním
- větrné elektrárny jsou nepřípustné v celém území obce
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást  
 stavebního objektu, fotovoltaické elektrárny se vylučují v nezastavěném území a  
 v zastavitelných plochách na terénu.

b) Zásady, které musí být dodrženy při změnách v území, které mohou ovlivňovat památky  
 místního významu:

- musí být respektována jedinečnost těchto staveb a celkový ráz prostředí, při umísťování  
 nových staveb, zařízení a výsadbě zeleně zohlednit jejich význam v souvislostech okolního  
 území
- drobné památky kříže, kapličky, památníky apod. dosud stojící na veřejném prostranství  
 nesmějí být zahrnovány do oplocených pozemků zastavitelných ploch. Pokud je to nezbytné,  
 mohou být přemístěny na jiné vhodné místo.

## **7. 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**

~~V samostatném výkrese č.3 ÚP Babice jsou vymezeny plochy (s identifikačními indexy) pro veřejně prospěšné stavby – stavby dopravní a technické infrastruktury celosídlního a nadmístního významu, a dále plochy pro veřejně prospěšná opatření – za která se považují úseky územního systému ekologické stability. Konkrétní prostorový nárok VPS upřesní podrobnější PD.~~

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby**

*Územním plánem jsou vymezeny níže uvedené veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich.*

*Poznámka: Veřejně prospěšnými stavbami jsou také nutná křížení a napojení uvedených staveb na stávající komunikační síť, vyvolané stavební akce (mostní objekty, terénní úpravy, úpravy vodních toků, protihluková opatření apod.) a výsadby zeleně.*

a) dopravní infrastruktura (VD):

- stavba trasy cyklostezky / kód D1
- stavba trasy cyklostezky / kód D2
- stavba železničního přechodu pro pěší a cyklisty / kód D3
- koridor pro rekonstrukci a modernizaci železniční trati č.290/ kód D4  
(v ZÚR označen jako VPS D67)

**VD.5** – cyklostezka v krajině (propojení) - z Krakořic do Babic

b) technická infrastruktura (VT):

VT.1 – vrchní elektrické vedení VN 22kV / kód E1

VT.2 – kabelové elektrické vedení VN 22kV / kód E2

VT.3 – trafostanice DTS1/ kód E3

VT.4 – koridor pro elektrické dvojité vedení VVN 110kV Šternberk-Moravský Beroun/ kód E4  
(v ZÚR OK označen jako VPS E8)

### **7.2. Veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků ÚSES (VU)**

~~Plochy pro založení prvků ÚSES včetně liniových interakčních prvků dle grafické části ÚP, které mají charakter protierozních opatření:~~

- ~~lokální biocentrum LBC 18/ kód U1~~
- ~~lokální biocentrum LBC 20a/ kód U2~~
- ~~lokální biokoridor LBC 27/ kód U3~~
- ~~lokální biokoridor LBC 28/ kód U4~~
- ~~lokální biokoridor LBC 29a/ kód U5~~
- ~~lokální biokoridor LBC 29b/ kód U6~~
- ~~lokální biokoridor LBC 30/ kód U7~~
- ~~lokální biokoridor LBC 31/ kód U8~~

*Územním plánem jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků ÚSES, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich:*

**VU.1** - část lokálního biocentra LBC 18 navržená k založení

**VU.2** - část lokálního biokoridoru LBC 27 navržená k založení

**VU.3** - část lokálního biokoridoru LBC 31a navržená k založení

**VU.4** - část lokálního biokoridoru LBC 31b navržená k založení

#### **Poznámka:**

Veřejně prospěšná opatření nebo stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nebyly v ÚP vymezeny.

**8. 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 KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

~~V územním plánu nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

**9. 8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

Územní plán Babice tato kompenzační opatření nestanovuje.

**10. 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Návrh územního plánu Babice vymezuje tyto plochy územních rezerv:

**Plocha územní rezervy R.1 - ZA HŘIŠTĚM“**

Navrhované využití plochy:

- plochy bydlení venkovského charakteru BV

Informace o stavu lokality:

- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: rovinaté území, rozšiřuje rozvojovou plochu Z1 východně

Podmínky pro prověření:

- podmínkou pro budoucí využití plochy bude prověření a zdůvodnění její potřeby a možností využitelnosti ostatních ploch v režimu návrhu

Ve vymezené ploše nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci bydlení.

Využití plochy územní rezervy je možné jen změnou územního plánu.

**Plocha územní rezervy R.2 - „ZA HUMNY“**

Navrhované využití plochy:

- plochy bydlení venkovského charakteru BV

Informace o stavu lokality:

- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: rovinaté území, pás záhumenních políček mezi navrženým lokálním biokoridorem a obytnou zónou

Podmínky pro prověření:

- podmínkou pro budoucí využití plochy bude prověření a zdůvodnění její potřeby a možností využitelnosti ostatních ploch v režimu návrhu

Ve vymezené ploše nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnily realizaci bydlení.

Využití plochy územní rezervy je možné jen změnou územního plánu.

**Plocha územní rezervy R.3 - EGROV II“**

Navrhované využití plochy:

- plochy bydlení venkovského charakteru BV

Informace o stavu lokality:

- lokalita se nachází mimo zastavěné území
- situace: rovinaté území polí podél Babického potoka na západním okraji obce, plocha určená pro zástavbu je přístupná z přilehlé komunikace

Podmínky pro prověření:

- prověřit urbanisticko-architektonické řešení celého území v závislosti na řešení koncepce dopravní i technické infrastruktury území.
- prověřit možnosti uspořádání území s vymezením dalších veřejných prostranství a ploch zeleně, zajistit vnitřní dopravní obsluhu lokality s napojením na komunikační síť a technickou obsluhu (vodovodní řad, kanalizaci, STL plynovod apod.) v návaznosti na celkovou koncepci obce
- prověřit citlivé zasazení zástavby do krajiny s důrazem na zachování krajinného rázu s respektováním přírodních limitů - na jihovýchodě vodní tok a na severozápadě navržený lokální biokoridor
- nová zástavba musí architektonickým řešením a celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

Podmínkou pro budoucí využití plochy bude prověření a zdůvodnění její potřeby a možností využitelnosti ostatních ploch v režimu návrhu.

Ve vymezené ploše nesmí být realizovány žádné stavby ani využití, které by znemožnilo realizaci bydlení.

Využití plochy územní rezervy je možné jen změnou územního plánu.

#### 11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

~~Územní plán Babice vymezuje tuto plochu, ve které je rozhodován o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:~~

##### ~~Z1a – Za hřištěm~~

#### 12. ~~10. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI~~

~~Územní plán Babice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.~~

*Změna č. 3 územního plánu Babice vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:*

##### **US.1 Za hřištěm**

*Zahrnuje plochu změny Z.1*

*Podmínky pro pořízení studie:*

- *komplexní řešení celého vymezeného území v návaznosti na území obce*
- *nejvhodnější parcelace pozemků, včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu, sportoviště*
- *řešení dopravní infrastruktury a dopravních vazeb včetně parkovacích a odstavných stání*
- *řešení technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť*
- *umístění souvisejících veřejných prostranství*
- *zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty*
- *etapizace výstavby*
- *prověření opatření pro eliminaci případných negativních vlivů limitujících bydlení*

*Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let po vydání Změny č. 3 územního plánu Babice.*

## **US.2 U obalovny**

*Zahrnuje plochu stávajícího areálu recyklačního střediska a plochy změn Z.20 a Z.21*

*Podmínky pro pořízení studie:*

- *rozsáhlá plocha recyklačního centra v dominantní poloze východním směrem od intravilánu obce, požadavky na zachování krajinného rázu*
- *dopravní obsluha uvnitř plochy, prostorové a provozní zásady – minimalizace negativních dopadů na okolí, posouzení stávajícího vjezdu do areálu a návrh případné úpravy*
- *vytvoření ochranného zeleného valu s ohledem na oddělení areálu recyklace od okolí, filtrace prachu a hluku*
- *hospodaření se srážkovými vodami – retence a zpětné využití srážkových vod ke kropení zpracovávaných materiálů, filtrace vod vypouštěných z areálu*
- *návrh výsadeb ochranné zeleně, návrh výsadeb u vjezdu do areálu a podél východní hrany*
- *z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny minimalizovat narušení krajinného rázu*

*Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let po vydání Změny č. 3 územního plánu Babice.*

## **13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

~~Textová část územního plánu Babice obsahuje 30 číslovaných stran.~~

~~Grafická část územního plánu Babice obsahuje 4 výkresy:~~

<del>1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</del>	<del>1 : 5000</del>
<del>2a. HLAVNÍ VÝKRES-URBANISTICKÁ KONCEPCE</del>	<del>1 : 5000</del>
<del>2b. HLAVNÍ VÝKRES-TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</del>	<del>1 : 5000</del>
<del>3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</del>	<del>1 : 5000</del>