



# ÚZEMNÍ PLÁN

Babice

TEXTOVÁ ČÁST

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ po vydání změny č. 1



Objednatel : obec Babice  
Pořizovatel : obecní úřad Babice prostřednictvím kvalifikované osoby  
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
Datum : duben 2024



<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU BABICE</b>	
Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal:	<b>Zastupitelstvo obce Babice</b> dne 15.4.2024 pod č. usn. 8/3/2024
Pořadové číslo poslední změny:	<b>1</b>
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	17.5.2024
Jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otiisk úředního razítka:	Marcela Marks, starostka obce Babice Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele

**Pořizovatel:** **Obecní úřad Babice**, Ke Skále 76, 251 01 Babice;  
prostřednictvím kvalifikované osoby (výkonného pořizovatele):  
**Ing. arch. Radek Boček**, pověřený výkonem územně plánovacích činností  
pro pořízení ÚP Babice podle § 24 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., o  
územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“)

**Určený zastupitel:** **Marcela Marks** – starostka obce

---

**Zpracovatel:** **Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO**  
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834

**Autorský tým:**  
Urbanistická část Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. Kateřina Jelínková  
Ing. arch. Klára Váchalová

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	vymezení zastavěného území .....	7
2.	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	7
3.	urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným zp. využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	8
4.	koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....	10
5.	koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch s rozdílným zp. využití, plocha změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití.....	14
6.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	15
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.....	36
8.	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	36
9.	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	37
10.	vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	37
11.	vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	37
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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	37
13.	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	38
14.	stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	39
15.	vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	39
16.	údaje o počtu listů a počtu výkresů .....	39

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	M 1 : 5 000
2.	HLAVNÍ VÝKRES.....	M 1 : 5 000
3.	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ .....	M 1 : 5 000
4.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	M 1 : 5 000
5.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	M 1 : 5 000
6.	VÝKRES ETAPIZACE.....	M 1 : 10 000

## Použité zkratky a pojmy:

BD	-	bytový dům
BJ	-	bytové jednotky
ČOV	-	čistírna odpadních vod
KN	-	katastr nemovitostí
k. ú.	-	katastrální území
LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití ("funkční plochy")
RD	-	rodinný dům
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚP	-	územní plán
US, ÚS	-	územní studie
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VVN	-	velmi vysoké napětí
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZÚR	-	zásady územního rozvoje

---

zkratky ploch s rozdílným způsobem využití - viz tabulky kapitola 6.2 (návrh)

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k 1.4.2023. Hranice zastavěného území je zobrazena v každém výkresu.

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

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE OBCE

Návrh sleduje, ve shodě se schváleným Zadáním územního plánu, následující zásady:

#### A. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní zásady zvolené strategie na další rozvoj obce:

##### 1. Neměnit příměstský až venkovský charakter sídla se stopou venkovského založení

- návrh ÚP podporuje integritu venkovského prostředí, nejsilněji v centrální části

##### 2. Plošný extenzivní rozvoj obce má své hranice:

- ÚP respektuje ve většině rozsah rozvojových ploch z původní koncepce
- Nově jsou plochy pro rozvoj velmi omezené na dokomponování okrajů sídla

##### 3. Dopravní skelet se v obci stabilizuje i s návaznostmi na místní dopravní obsluhu

- **Nadřazený dopravní skelet**  
3 silnice III.třídy a krátký průjezd silnice I/2 územím obce jsou trvalým řešením dopravní situace v obci
- **Skelet místních komunikací**  
Místní komunikace zůstávají stabilizované a doplněné o potřebná napojení a koncové otočky.
- **Pěší, cyklistické a další provozy**  
Je podporováno rozšíření sítě turistické a cyklistické dopravy i v krajině a posílena udržitelnost důležitých pěších propojení.

##### 4. Dovybavení obce není ukončeno

- ÚP neopomíjí rozvoj zejména nové školské vybavenosti, rekreačních a sportovních ploch.
- ÚP podporuje nadmístní školské vybavení Open Gate – Boarding School

##### 5. Zásadní stabilizace a rozvoj zelených ploch sídelní zeleně

- ÚP podporuje vytvoření systému sídelní zeleně

##### 6. Stabilizace stávajících veřejných prostranství.

- V ÚP se vymezují 2 stávající veřejná prostranství jako prostředek pro vyjádření nejcennějších veřejných prostorů. Na rozvojových plochách, které budou požadovány pro zpracování územních studií, je vyžadováno vymezení nových veřejných prostranství.

##### 7. Výrobní plochy jsou podporovány ve využití i rozvoji

- V obci je stabilizována a mírně rozšířena plocha zemědělské výroby.

##### 8. Koncept technické infrastrukturní vybavenosti řeší nově pouze sběrný dvůr a napojení nových lokalit.

## **B. CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- **I. a II. bonita ZPF nejsou nově (nad rámec původní koncepce) atakovány.**
  - výjimkou sběrný dvůr a dopravní napojení
- **Koordinovány a zpřesněny ÚSES a VKP:**
  - ÚP upřesňuje ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací
  - ÚP respektuje VKP v souladu s ÚAP ORP
- **Ostatní zásady:**
  - Nepřipouští rozvoj nových zastavitelných území v izolovaných lokalitách v krajině nad rámec původní koncepce
  - Nepřipouští rozvoj zastavitelných území na lesní půdu, jen částečné rekreační využití obecního lesa
  - Je podporována doprovodná zeleň komunikací

### **2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT**

#### **Urbanistické hodnoty - pozitivní prvky obrazu území vč. zastavěného území**

- Území obce je velmi disponibilní pro příměstské bydlení.
- ÚP Babic podporuje symbiózu přírodních a civilizačních prvků, jejich rovnovážný stav. Podporuje druhovost a vyšší podíl zeleně ve venkovském prostředí, podél vodotečí, komunikací a především v krajinných prostorech.
- ÚP vymezuje stávající veřejná prostranství

ÚP respektuje všechny hodnotné drobné objekty:

- výskyt pomníčků, 2 památníků a zvoničky.

#### **Přírodní hodnoty území:**

ÚP respektuje všechny prvky ochrany přírody a krajiny, posiluje jejich provázanost a logiku, nepřipouští zásadní zásahy do lesních porostů, zakládá systém veřejné zeleně, nově doplňuje a zpřesňuje ÚSES.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Vymezení zastavitelných ploch viz výkres základního členění území, plochy přestavby nejsou vymezeny.

Uvedené výměry v ha jsou orientační (**zaokrouhleno**), zvolené dimenzování kapacity se řídí okolní zástavbou. Údaje jsou doporučené.

#### **Přehled ploch zastavitelných ploch:**

rozvojová plocha	Orientační výměra v ha	využití	předpokládané využití	max. kapacita
Z.01	0,88	BI	bydlení v rodinných domech	9 RD
Z.02	3,21			
		SV	smíšené obytné - venkovské	6 RD, 2 penzióny
		OV	občanské vybavení	
		BI	bydlení v rodinných domech	5 RD
		ZP	zeleň na veřejných prostranstvích	



rozvojová plocha	Orientační výměra v ha	využití	předpokládané využití	max. kapacita
		PU	veřejná prostranství	
Z.03	0,31	BI	bydlení v rodinných domech	3 RD
Z.04	0,11	BI	bydlení v rodinných domech	1 RD
Z.05	2,29	BI	bydlení v rodinných domech	23 RD
Z.06	2,90	BI	bydlení v rodinných domech	27 RD
Z.07	1,59			
		BI	bydlení v rodinných domech	6 RD
		ZO	zeleň ochranná a izolační	
		OV	plochy občanského vybavení	
Z.08	0,51	BI	bydlení v rodinných domech	4 RD
Z.09	0,95			
		BI	bydlení v rodinných domech	2 RD
		VZ	výroba a skladování – zemědělská výroba	
Z.12	0,31	BI	bydlení v rodinných domech	3 RD
Z.13	0,09	BI	bydlení v rodinných domech	1 RD
Z.14	0,09	BI	bydlení v rodinných domech	1 RD
Z.15	0,65	BI	bydlení v rodinných domech	8 RD
Z.17	0,95	BI	bydlení v rodinných domech	8 RD
Z.18	1,60	BI	bydlení v rodinných domech	13 RD
Z.19	0,33	BI	bydlení v rodinných domech	4 RD
Z.20	4,23			
		BI	bydlení v rodinných domech	30 RD
		ZP	zeleň na veřejných prostranstvích	
Z.22	3,97	OV	občanské vybavení	
Z.23	4,80	BI	bydlení v rodinných domech	38 RD
Z.24	0,09	ZO	zeleň ochranná a izolační	
Z.25	0,02	DS	obrátiště	
Z.26	0,01	DS	obrátiště	
<b>celkem</b>	<b>30,05</b>			

Územním plánem byly vymezeny následující plochy zastavěného území, zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně:

Plochy bydlení (§4) ..... BI  
Plochy rekreace (§5) ..... RI  
Plochy občanského vybavení (§6) ..... OK, OS, OV  
Plochy veřejných prostranství (§7) ..... PU  
Plochy smíšené obytné (§8) ..... SV, SX  
Plochy dopravní infrastruktury (§9) ..... DS  
Plochy technické infrastruktury (§10) ..... TU  
Plochy výroby a skladování (§11) ..... VZ  
Plochy zeleně ..... ZP, ZO, ZZ

## 3.2 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

**ÚP cíleně podporuje systém sídelní zeleně a navrhuje:**

- stabilizace systému veřejné parkové zeleně v zastavěném území - zvláště se jedná o PU na návsi obce, dále ZP u ČOV a nové liniové plochy ZP v rámci Z.02
- stabilizaci ploch MU.p vstupujících do obce po vodotečích.

DRUHY ZELENĚ - viz též kap. 6 - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

**Zeleň parková na veřejných prostranstvích ZP:**

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Intenzita založení a údržby závisí na poloze – od reprezentačních úprav na návších Babic a Babiček po jednoduché úpravy na okrajích zastavěného území. Parkové plochy jsou výjimečně doplněny uliční zelení, zejména stromořadími, v rozvolněnějších typech zástavby zelenými pásy uliční zeleně.

**Zeleň soukromá a vyhrazená ZZ:**

Plochy ZZ jsou vymezeny výjimečně v případech velkých nezastavěných soukromých zahrad, které by měly zůstat nezastavěné a mohli v budoucnu tvořit přístupnou soukromou zezeň pro veřejnost nebo se stát zelení veřejnou

**Zeleň izolační a doprovodná ZO:**

Navržena doprovodná zezeň mezi ul. Starobabická a rezervami ploch v ul. Studentská a oddělující pás zeleně v rámci Z.07 mezi bydlením a sběrným dvorem

**Plochy lesní LU:**

Plochy pozemků určených k plnění funkce lesa – standardní hospodářské a dále se specifickými podmínkami pro rekreační využití bez objektů (pro lesy v majetku obce)

**Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinná zezeň MU.p**

Zahrnují přírodní krajinnou zezeň na nelesních pozemcích.

DRUHOVÁ SKLADBA:

V parkové veřejné zezeň bude používán širší sortiment druhů odpovídající dané lokalitě. Osvědčené neinvazní druhy nepůvodních dřevin mohou být použity v izolační zezeň. V krajinné zezeň a ve skladebných částech ÚSES budou používány výhradně domácí dřeviny z původních společenstev.

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

### 4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### 4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

**Základní komunikační systém (silnice I., II. a III.třídy)**

**ÚP navrhuje**(viz výkres Koncepte dopravy):

- 3 silnice III.třídy a krátký průjezd silnice I/2 územím obce jsou trvalým řešením dopravní situace v obci

**Místní a účelové komunikace**

**ÚP navrhuje** (viz Výkres Koncepte dopravy):

- Stabilizaci stávajících místních a účelových komunikací
- Nové přípojovací úseky - napojení nových lokalit:
  - S2: pro dopravní obsluhu lokalit Z.23 a Z.5
  - S4: již vymezeno katastrálně pro vnitřní obsluhu lokality Z.17
- 2 Koncová obratiště DS v lokalitě na ul. Černoorská a Brennerova
- Řešení místních komunikací uvnitř větších rozvojových ploch na základě požadovaných územních studií (lokality Z.02, Z.20, Z.23)
- u místních a účelových komunikací v krajině řešit doprovodnou zezeň alespoň v jednostranném vedení.

U nové výstavby v blízkosti silnic II. a III. třídy musí investoři staveb počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých pozemních komunikacích, tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Veškerá nová obytná zástavba v blízkosti silnic ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy, v rámci navazujících projektových prací je nutné minimalizovat počet navrhovaných vjezdů na silniční síť a počet křižovatek místních komunikací se silnicemi II. a III. třídy, při výstavbě nových pozemních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky, zejména § 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### **Doprava v klidu**

#### **ÚP navrhuje:**

- Řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze na pozemcích k nim svým využitím příslušících
- 10 parkovacích míst pro veřejnost a turistiku v rámci PU v Babicích – náves
- 5 parkovacích míst pro veřejnost a turistiku v rámci PU v Babicích – u lesa

### **4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA**

#### **ÚP navrhuje:**

- Stabilizaci linek stávající regionální dopravy

### **4.1.3 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

#### **ÚP respektuje:**

- stávající cyklotrasy č. 1 (Pražská stezka); a na ní navazující cyklotrasy č.0031 (ze směru Strašín) a č. 8206 (ze směru Doubek),
- stávající síť turistických tras
- naučnou stezku Po stopách kameníků.

#### **ÚP navrhuje:**

- Stabilizaci stávajících pěších propojení v pěších či zklidněných profilech
- Zajištění nových pěších propojení – prostupnost zástavbou:
  - P2 (trasa veřejnou zelení v rámci Z.02)
  - P3 (zachování prostupu mezi Z.05 a Z.23) s návazností na Doubek
  - P4 (zachování prostupu mezi stávajícími domy a Z.02)
- Zajištění sítě procházkových okruhů (sdružených profilů pro pěší a cyklisty) kolem obce – dle výkresu Koncepte dopravní infrastruktury

## **4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Současný stav technické infrastruktury nevyžaduje pro návrhové období zásadní změny, je stabilizován a pouze doplněn.

Nové úseky sítě technické infrastruktury je nutné navrhovat přednostně ve veřejných prostranstvích, veřejné zeleni a komunikacích. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítě, zařízení a staveb technické infrastruktury.

### **4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

#### **ÚP navrhuje:**

- Při budování vodovodní sítě bude postupováno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Rozvojové plochy jsou připojeny na stávající vodovodní síť. Nové úseky jsou znázorněny na výkresu technické infrastruktury, jejich trasování je doporučeno nikoli závazné. U nově vymezených zastavitelných ploch veřejný vodovod jako zdroj pitné vody bude upřednostňován před individuálními zdroji.
- Orientační trasy vodovodních řadů, zakreslené ve výkrese, budou v územním řízení upřesněny. Uliční řady v rozvojových plochách musí vyhovovat platným předpisům na zajištění požární vody.

- V plochách, kde dodržení minimální dimenze veřejných vodovodů pro zásobování hydrantů pro požární účely (DN 80) není možné nebo vhodné, budou jako zdroj požární vody pro hašení využity přednostně místní přírodní vodní zdroje (zejména potoky a vodní plochy). Jejich konkrétní umístění a kapacita musí vyhovovat potřebám požární ochrany (ČSN 73 0873).  
- komunikace musí být navrženy dostatečně širě tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- Výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad, všude, kde je to technicky možné.

#### 4.2.2 ODVODNĚNÍ – KANALIZACE

ÚP navrhuje:

##### Odvod splaškových vod

- Při budování kanalizace bude postupováno v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Veškerá nová kanalizace bude budována zásadně jako oddílná a bude zásadně napojena na centrální ČOV. Výstavba je podmíněna napojením na veřejný kanalizační řad, všude, kde je to technicky možné.
- Likvidace odpadních vod ze staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci pomocí domovních ČOV pouze výjimečně u solitérních staveb, kde způsob likvidace odpadních vod napojením na veřejný kanalizační řad není technicky možný. Nelze tedy likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit;

##### Odvod dešťových vod

- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům. Před vsakovací objekt bude umístěna akumulací nádrž. Akumulované dešťové vody budou přednostně využívány na závlivku zeleně a přebytečné dešťové vody a dešťové vody, které nebude možné zasakovat (na základě hydrogeologického posudku), budou likvidovány alternativním způsobem – odvedením do dešťové kanalizace případně do vodního toku.
- u nově vymezených větších zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace (v územní studii) vymezen prostor pro objekty hospodaření s dešťovými vodami (zasakovací pásy, průlehy, apod.);
- nepřipouští se vypouštění dešťových vod do kanalizačních řadů splaškové kanalizace a následně do ČOV
- Odvodnění na veřejných prostranstvích - nově navržených zpevněných ploch, komunikací, parkovacích stání a chodníků, bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky (propustné zpevněné plochy – např. zámková dlažba), nebo vyspádováním k zatravněným pásům (plochám) podél těchto zpevněných ploch. V zatravněných plochách bude navržen systém zasakovacích prvků (průlehy, příkopy).

#### 4.2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

ÚP navrhuje:

- návrh obecního sběrného dvora v rozvojové ploše Z.07
- lokalizaci nových stanovišť tříděného odpadu v rozvojových lokalitách Z.02, Z.06, Z.18, Z.20 a Z.23

#### 4.2.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

ÚP stabilizuje všechny existující vodní plochy a toky, jak dle katastru nemovitostí, tak i mimo katastr.

Dle § 49 vodního zákona může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u významného vodního toku v šířce do 8 m od břehové čáry a u drobného vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry. Uvedené ochranné pásmo podél toků požadujeme z důvodu jejich správy a údržby respektovat.

#### 4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ÚP navrhuje:

- napojení rozvojových ploch na stávající síť VN, kde v případě potřeby budou vybudovány distribuční trafostanice 22/0,4 kV - doporučená lokalizace na výkresu technické infrastruktury
- Umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.

#### 4.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

ÚP navrhuje:

- Územní plán zajišťuje podmínky pro možnou plynofikaci, všechny rozvojové lokality budou plynofikovány.
- usilovat o další útlum lokálních topidel na tuhá paliva;

#### 4.2.7 PŘENOS INFORMACÍ

- Stávající telekomunikační síť je stabilizována, nebude zásadním způsobem měněna a připojení rozvojových ploch bude na stávající trasy komunikačních vedení.

### 4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP vymezuje tyto zásady:

- rozšiřuje plochy pro občanské vybavení nad rámec původní koncepce
- podporuje samostatné vymezení veřejné a komerční vybavenosti, viz kap. 6 Návrhu

#### 4.3.1 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

ÚP stabilizuje plochy stávající občanské vybavenosti veřejné OV a OS.

ÚP navrhuje:

- plochu OV v rámci Z.02 pro účely základní školy pro 1. stupeň
- plochu OV (Z.22) jako rozšíření areálu Open Gate

#### 4.3.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ NAD RÁMEC VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

ÚOP respektuje stávající plochy občanské vybavenosti neveřejné OK a OS.

ÚP navrhuje:

- nové plochy v rámci Z.02, Z.05 a Z.20 s využitím SV a OS, ve kterých je realizovatelné občanské vybavení nad rámec OV.

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení mohou být, za podmínek definovaných pro jednotlivé typy ploch, umístěny v plochách bydlení BI, plochách smíšeného využití SV, v plochách občanského vybavení OK a OS, v plochách výroby a skladování VZ, v plochách dopravní infrastruktury DS, v plochách technické infrastruktury TU i v dalších (PU,ZP).

## 4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP navrhuje:

- Vymezení stávajících 2 veřejných prostranství PU: návsi v lokalitě Babice střed a návsi v lokalitě Babičky
- vymezení nových PU v rámci Z.02
- Další veřejné prostranství se předpokládají v rozvojové plochách Z.20 a Z.23, pro které se určuje prověření územními studii. Zde je úkolem stanovit polohu a výměru veřejných prostranství podle podmínek stanovených v §7 vyhl. č.501/2006 Sb.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY vč. vymezení ploch s rozdílným zp. využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití

### 5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP Babic klade v řešení krajiny důraz na symbiózu přírodních a civilizačních prvků.

Územní plán respektuje **prvky ochrany přírody**:

- Významné krajinné prvky registrované: VKP 16, VKP 17, VKP 18, VKP 20 (2x), VKP 21 (2x), VKP 24 a VKP 25
- Významné krajinné prvky ze zákona (lesní porosty a vodní toky a jejich nivy)

**Nově je v ÚP Babic navrženo:**

- Zpřesnění systému ÚSES ve všech úrovních
- Zpřesnění výčtu (výjimečně vymezení) VKP registrovaných
- systém procházkových okruhů v krajině – viz kap. 4.1.2. – dopravní infrastruktura

**ÚP Babic podporuje:**

- Doplnění doprovodné liniové a doprovodné skupinové zeleně

Územním plánem byly vymezeny následující plochy nezastavěného území:

Plochy vodní a vodohospodářské (§13).....WU

Plochy zemědělské (§14) .....AP

Plochy lesní (§15).....LU

Plochy smíšené nezastavěného území (§17) .....MU.p

### 5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

#### 5.2.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

Územní plán respektuje a zpřesňuje **nadregionální biokoridor NRBK.NK66 Voděradské bučiny – Vidrholec.**

#### 5.2.2 LOKÁLNÍ ÚSES:

ÚP navrhuje (respektuje a zpřesňuje) **tyto skladebné prvky:**

**Biocentra:**

funkční – LBC.22, LBC.24, LBC.25, LBC.28,

k založení – LBC.39

**Biokoridory:**

funkční – LBK.23 (Vojkov – Výmola), LBK.27,

k založení – LBK.40

### 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán pokládá prostupnost krajiny za mimořádně důležitý faktor.

ÚP Babice:

- neopomíjí tematiku cyklistických tras v krajině a jejich doplnění a vzájemnou návaznost – viz návrh dopravy
- průchodnost územím podél potoků, volný pohyb v krajinném prostředí, např. po účelových zemědělských cestách - viz návrh dopravy

## 5.4 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- Stabilizaci stávajících funkčních zemědělských provozů

## 5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- Stabilizovat vodní plochy v řešeném území

## 5.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

ÚP navrhuje tato opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny:

- upřesněné vymezení prvků ÚSES, viz.5.2

Pozn.: ÚP umožňuje budovat i další protierozní ochranu dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

## 5.7 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Žádná těžební činnost v řešeném území neprobíhá ani se nepředpokládá a návrhem územního plánu nepodporuje.

# 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

## 6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. f.

### A. ZÁKLADNÍ POJMY

**Terminologie platí současně s kartami všech ploch v kap. 6.2.**

**Funkční plocha** je spojitá plocha téhož způsobu využití. Je ohraničena plochami s rozdílným způsobem využití nebo komunikačními předěly vyznačenými v hlavním výkresu.

**Hlavní využití:** převažující účel využití ve funkční ploše

**Přípustné využití:** využití, které lze ve funkční ploše obecně připustit

**Podmíněně přípustné využití:** využití, jenž lze ve funkční ploše připustit s podmínkou, že jejich umístění nebude konkurovat „hlavnímu využití“ ani „přípustnému využití“ funkční plochy

*Podmíněnost konkrétních případů je stanovena taxativním způsobem, nemůže být výsledkem subjektivního posuzování jednotlivých případů*

*Hlavními důvody volby podmíněné přípustnosti jsou:*

*eliminovat kapacitní převážení hlavního využití jiným využitím*

*eliminovat objemové předimenzování objektů ve funkční ploše.*

*eliminovat množstevní podíl využití přípustného nad využitím hlavním*

*Z výsledků zpracované územní studie nebo vydaného regulačního plánu lokality může vyplynout*

stanovení dalších zpřesňujících či omezujících podmínek, nikoli však podmínek zcela vylučujících funkci hlavního či přípustného využití. Např. - nezbytnost vazby ÚR objektů v lokalitě na vybudování infrastrukturní stavby (ČOV, komunikace atd.).

**Nepřípustné využití:** není v jednotlivých plochách samostatně rozepsáno - nepřípustné jsou však veškeré způsoby využití, které ve funkčních plochách nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné. Provedeno v kartách.

Dále se pro stanovení podmínek využití funkčních ploch a podmínek jejich prostorového uspořádání **definují následující pojmy:**

**Stavba hlavní:** stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

**Doprovodné stavby pro bydlení:** stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, opěrné zdi, kiosky, TI, atd. Velikost objektu maximálně do 50 m<sup>2</sup>, nutnost dodržení minimálního % zeleně, atd. Stavby ani zařízení pro reklamu nejsou pro BI, SV a RI kvalifikovány jako doprovodné stavby.

**Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství** – stavby, které umožňují chov domácího zvířectva pouze pro osobní spotřebu: 1. v rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení, 2. neovlivňující nad přípustnou míru po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, 3. neovlivňující nad přípustnou míru po stránce ekologické kvalitu životního prostředí a 4. v rozsahu do 3 dobytčích jednotek (dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti).

**Reklamní zařízení:** Billboardy se do rozsahu 8 m<sup>2</sup> reklamní plochy považují za reklamní zařízení, nad tuto plochu za stavbu pro reklamu.

V zastavěném a zastavitelných plochách:

- V obytném území (BI, SV) přípustné pouze do rozměru 1x3 m ve formě reklamního poutače – označení provozovny na objektu.
- V ostatních zastavitelných plochách – přípustné v souladu se stavebním zákonem

V nezastavěném území:

- pouze ve vazbě na činnost na daném pozemku (např. zahradnictví)

**Stávající stavba** - resp. stávající stav: stav ke dni vydání územního plánu.

**Zastavěná plocha pozemku** se řídí §2, odst.7 zákona 183/2006Sb. Citace: Zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží vodorovné roviny. Plochy lodžii a balkónů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

**Maximální výška staveb:** nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech nebo počtem nadzemních pater (NP) s případným podkrovím (+P). Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu nebo skály ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.) U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu. Za výšku nadzemního patra je považována konstrukční výška do 3,5 m (v případě staveb pro bydlení a rekreaci) a do 4,5 m (v případě staveb občanského vybavení).

*Vyazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu, kterou určí stavební úřad.*

**Minimální procento zeleně:** nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeď na rostlém terénu v plochách nad 1m<sup>2</sup>, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zeď na střeších a pergolách) se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.



**Zpevněné plochy** jsou přípustné za současného splnění maximálního procenta zastavěné plochy pozemku a minimálního procenta zeleně.

**Bytový dům (vyhláška č.501/2006 Sb.):** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

**Rodinný dům (vyhláška č.501/2006 Sb.):** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.

**Venkovské bydlení:** zahrnuje jak rodinný dům dle vyhl.č. 501/2006 Sb., tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mají vyšší než 50% podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

**Venkovský charakter prostředí** – je typ prostředí preferující zástavbu převážně venkovského bydlení na převážně větších nepravidelných pozemcích a zástavbu výrazně obdélného půdorysu a sklonitými střechami nekонтastujícími s většinou objektů v navazujících částech dané obce.

**Stavba pro rodinnou rekreaci (vyhláška č.501/2006 Sb.):** stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

**Nerušící služby:** služby (vč. administrativy), které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící službu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat např. herny, diskotéky a erotické služby.

**Nerušící výroba:** malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m<sup>2</sup> zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 3 směnného charakteru

**Podkroví (zkratka P)** (dle ČSN 73 4301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. *Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75% půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží. bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.*

**Ustupující podlaží (zkratka U)** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40% menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. *Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nového objektu navazuje na stávající objekt, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.*

**Podzemní podlaží** (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

**Služební byt** - je byt vázaný pouze na obsluhu provozu areálu, stavby nebo zařízení, nemůže být převeden do osobního vlastnictví.

**Specifické formy bydlení:** dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagon, karavan apod.

**Dělením pozemků** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

## **B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „plochy zastavěného území a zastavitelné plochy“ nebo „nezastavitelné plochy“ – viz níže.

### **1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:**

- a) **na celou funkční plochu.** Požaduje se u rozvojových ploch v zastavitelných plochách od počátku jejich naplňování, současně se vyžaduje dodržení u každého z pozemků jednotlivých staveb (mimo výjimečné, přesvědčivě zdůvodnitelné případy). V ploše by nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti na úkor investorů následných.

Pozn.: u všech smíšených typů ploch s rozdílným způsobem využití se posuzuje podíl funkcí jen u rozvojových ploch, tedy je-li splněno ad b) požadavky ad a) jsou nadbytečné.

- b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku,** a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

### **2. Podmínky je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.**

### **3. Eliminace nadměrných staveb je dána součinností těchto prvků:**

- a) stanovením min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
- b) stanovením maximální výšky objektů
- c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)
- d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

### **4. Tolerují se:**

- a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem,** jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně).

Územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání (jsou součástí zastavitelných ploch).

U staveb, **kteřé přesahují stanovené podmínky využití,** nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy (do naplnění např. mezní stanovené výšky) Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležité odůvodnění. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz výše, v případě min. velikosti pozemku se míní pozemky, které byly zapsány do katastru nemovitostí před 1.6.2021.

- b) Dále lze **tolerovat** tyto odchylky:

- u hranic funkčních ploch odchylka max. do 2m, a to pouze v případech, kdy jde o vzájemné hranice zastavitelných ploch (nikoli tedy ve vztahu k plochám jakéhokoli druhu zeleně...)
- u výškových omezení (výška v m) odchylka max. do 0,3 m.

### **5. Podrobné (upřesněné) podmínky využití:** je-li v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnější prostorovou regulací, stanovenou v regulačním plánu.

## 6. Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) a oplocení:

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**. Ostatní parkoviště (bez této přímé souvislosti) se umísťují v plochách typu DS.

**Parkování** – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájemem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

**Oplocení** – uvádí se přípustnost nebo nepřípustnost oplocení pozemku, nikoli jeho nutnost. Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití (§18 odst.5 zákona č.183/2006Sb – stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP).

Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být umístěno oplocení.

Prvky ÚSES nebudou oplocovány, případně oplocení bude provedeno výhradně ohradníky a bradly, které umožňují migrační prostupnost.

## C. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

1. Záměry umístění staveb **v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL)** nebo na lesních pozemcích je u zastavitelných ploch BI a OV a plochách LU podmíněno v kartách jednotlivých PRZV.:

Podmínky pro změny staveb a novou výstavbu v pásmu 50m od okraje lesa:

- Zákaz rozšiřování (tedy přístaveb) rekreačních objektů a objektů trvalého bydlení nacházejících se na lesních pozemcích
  - Zákaz takových přístaveb stávajících rekreačních objektů nebo stávajících rodinných domů, které by znamenaly zkrácení vzdálenosti stavby dotčené přístavbou od okraje lesa
2. Všechny nové **zdroje osvětlení** v plochách s rozdílným způsobem využití nesmí přispívat k významnému zvětšování světelného smogu.
  3. Údržba a **drobné opravy stávajících objektů** jsou přípustné, nikoliv jejich rozšiřování nad rámec podmínek příslušné funkční plochy. Územní plán nemění již vydaná stanoviska a rozhodnutí k využití stávajících objektů.
  4. U všech objektů v zastavěném a zastavitelném území - mimo památkově chráněných a na hranách veřejných prostranství v centru obce - se obecně podporuje **využití obnovitelných zdrojů energie** (vyjma větrné).
  5. Na území obce Babice byl v roce 2010 zaznamenán **výskyt zvláště chráněného silně ohroženého druhu** chřástala obecného (*Crex crex*) (záznam o pozorování je evidovaný v Nálezové databázi Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky). Orgán ochrany přírody požaduje řešit rozvoj obce tak, aby neměl negativní dopad na zvláště chráněné druhy, zejména na výše uvedený druh;
  6. Dle §49 zák.č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce drobného vodního toku užívat **pozemků sousedících s korytem toku** v šířce do 6m od břehové čáry.
  7. **Odtokové poměry** - u nově vymezených větších zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace (v územní studii) vymezen prostor pro objekty hospodaření s dešťovými vodami (zasakovací pásy, průlehy, apod.);
  8. **Zásobování pitnou vodou.**  
U nově vymezených zastavitelných ploch bude prověřena bilančním výpočtem na základě možné kapacity vodních zdrojů možnost zásobování pitnou vodou. Veřejný vodovod jako zdroj pitné vody bude upřednostňován před individuálními zdroji.

Komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoků, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

9. **Likvidace odpadních vod** ze staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV pouze výjimečně u soliterních staveb, kde způsob likvidace odpadních vod napojením na veřejný kanalizační řad není technicky možný. Nelze tedy likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit. Nepřipouští se vypouštění dešťových vod do kanalizačních řadů splaškové kanalizace a následně do ČOV.

Akumulované dešťové vody na pozemcích staveb budou využívány na zálivku zeleně a přebytečné dešťové vody, které nebude možné zasakovat, budou likvidovány alternativním způsobem – odvedením do dešťové kanalizace případně do vodního toku.

Odvodnění na veřejných prostranstvích – tedy nově navržených zpevněných ploch, komunikací, parkovacích stání a chodníků, bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky (propustné zpevněné plochy – např. zámková dlažba), nebo vyspádováním k zatravněným pásům (plochám) podél těchto zpevněných ploch. V zatravněných plochách bude navržen systém zasakovacích prvků (průlehy, příkopy).

10. Civilní obrana – hasiči, **požární ochrana** – musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoků, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.
11. V případě prokázání nutnosti zajistit **protihlukovou ochranu** území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce komunikací prováděna žádná protihluková opatření.
12. **V nezastavěném území lze realizovat stavby** jen za následujících podmínek: V následujících plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:
- Pro plochy WU - vyloučena hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.
  - Pro plochy LU, AP, MU.p a ZO - vyloučena ekologická a informační centra a stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.
13. Celé správní území obce se nachází ve **vymezeném území Ministerstva obrany** - ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, kdy v tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
14. Celé správní území obce se nachází ve **vymezeném území Ministerstva obrany** – zájmové území Ministerstva obrany, kdy na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická)

včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

15. Do správního území obce zasahuje **zájmové území Ministerstva obrany** - objekty důležité pro obranu státu včetně zájmové území objektu Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107) Jedná se o stavby v k.ú. Babice, LV 736 a jejich zájmové území důležitého pro obranu státu. V tomto zájmovém území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

## 6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy jsou uváděny v pořadí podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využití.

### Přehled ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení (§4) .....	BI
Plochy rekreace (§5) .....	RI
Plochy občanského vybavení (§6) .....	OK, OS, OV
Plochy veřejných prostranství (§7) .....	PU
Plochy smíšené obytné (§8) .....	SV, SX
Plochy dopravní infrastruktury (§9) .....	DS
Plochy technické infrastruktury (§10) .....	TU
Plochy výroby a skladování (§11) .....	VZ
Plochy zeleně .....	ZP, ZO, ZZ
Plochy vodní a vodohospodářské (§13) .....	WU
Plochy zemědělské (§14) .....	AP
Plochy lesní (§15) .....	LU
Plochy smíšené nezastavěného území (§17) .....	MU.p

BI bydlení individuální							
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>možnost umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu maximální výměru 200m<sup>2</sup>. U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch</li> <li>doprovodné stavby dle kap. 6.1.A</li> <li>občanská vybavenost</li> <li>jen stávající (nikoli nové) stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.)</li> <li>dopravní a technická infrastruktura,</li> <li>veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Možnost umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu maximální výměru 200m<sup>2</sup> a nevyvolá zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy.</li> <li>U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení pak mohou tyto nebytové funkce dosáhnout až max. rozsahu 70% podlažních ploch</li> <li>Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování US.</li> <li>využití plochy Z.08 a Z.09 je podmíněno prokázáním splněním hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VZ (výroba a skladování – zemědělská výroba)</li> <li>výstavba v zastavitelných plochách v překryvu s NRBK.K 66 bude možná až po provedení aktualizace ZÚR Středočeského kraje nebo za podmínky souhlasu orgánu ochrany životního prostředí</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>specifické formy bydlení</li> <li>trojdomy, řadové domy</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>Pro nové parcelace (dělení pozemků) platí ode dne vydání ÚP.</p> <p>výměra pozemků RD min. 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800 m<sup>2</sup>;</p> <p>zastavěná plocha každého objektu na pozemku nepřekročí 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>V zastavitelné ploše Z.05 musí být vymezena souvislá veřejně přístupná plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900m<sup>2</sup>, která bude přednostně umístěna v části označené ve schématu v hlavním výkrese.</p> <p>V zastavitelné ploše Z.23 musí být vymezena souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2400m<sup>2</sup>, která bude přednostně vymezena v části označené ve schématu v hlavním výkrese.</p> <p>V zastavitelné ploše Z.20 musí být vymezena souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2200m<sup>2</sup> a plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900m<sup>2</sup>, které budou přednostně umístěny v části označené ve schématu v hlavním výkrese.</p>						
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>						
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na vlastním pozemku</p> <p>Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US: na 3 RD 1 návštěvnické stání</p>						
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>MAX. VÝŠKA</b></td> <td style="width: 50%;"><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>2NP, 9 m</b></td> <td><b>60</b></td> </tr> <tr> <td><b>1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)</b></td> <td></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>2NP, 9 m</b>	<b>60</b>	<b>1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)</b>	
<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>						
<b>2NP, 9 m</b>	<b>60</b>						
<b>1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)</b>							

Pozn.1: V zastavitelných plochách Z.01, Z.02, Z.03 a Z.05 je nutné ve vztahu k okraji lesa plnit následující podmínky:

- oplocení a další stavby budou min. 15m od okraje lesa, změna polohy oplocení a další podrobné podmínky oplocení a přístupu k lesním pozemkům lze upravit v navazujících správních řízeních
- prostor 15m od okraje lesa nelze jakkoli zastavovat a je využitelný pouze jako plocha nezastavitelná pro jakékoli budovy
- zastavitelné plochy nebudou dopravně zpřístupněny přes pozemky určené k plnění funkce lesa.

RI	rekreace individuální		
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.)</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dopravní a technická infrastruktura</li> <li>veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, sportovní vybavení</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stávající (nikoli nové) trvalé bydlení v RD za podmínek nevymahatelné (snížené) dopravní obslužnosti</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>zastavěná plocha pro stavbu hlavní do 80 m<sup>2</sup></p>		
		<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>	
		<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>Parkování rekreatů: každý objekt – min. 1 park. stání na vlastním pozemku</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA</b></p> <p><b>1NP+P</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>70</b></p>

OK	občanské vybavení komerční	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky pro umístění administrativy, obchodu a komerčních služeb, nespádajících pod veřejnou infrastrukturu vhodné do kontaktu s plochami bydlení</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky pro umístění administrativy, obchodu obč. vybavení a služeb veřejného občanského vybavení</li> <li>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</li> <li>drobné skladování pouze v souvislosti s hlavním využitím</li> <li>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku 50% jeho výměry</p> <p>zastavěná plocha pro každou jednotlivou nadzemní stavbu max.2000m<sup>2</sup>;</p>	
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>PARKOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>
<b>12 m</b>	<b>30</b>	

OS	občanské vybavení – sport	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb nebo zařízení pro výkonnostní i rekreační sport</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 40 lůžek</li> <li>Stravování, služby a obchod – každé zařízení do max. rozsahu 50 m<sup>2</sup> a pouze přímo související s daným využitím</li> <li>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</li> <li>Max.celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p>	
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>PARKOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>
<b>12 m</b>	<b>20</b>	



<b>OV občanské vybavení veřejné</b>		
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností</li> <li>zařízení pro obchodní prodej max. 150 m<sup>2</sup></li> <li>dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň,</li> <li>doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení.</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost.</li> <li>přípustný 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití</li> <li>areál školy Open Gate (soukromé gymnázium a základní škola s ubytováním kolejního typu a dalším vybavením - např. knihovna, divadlo, hospodářský statek, sportovní hala, bazén, sportoviště atp.)</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky pro technické zajištění obce (sběrný dvůr, sběrné místo) za podmínky realizace pásu izolační zeleně a minimalizací obtěžujících vlivů na okolní obytnou zástavbu</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>zastavěná plocha pozemku bude činit max. 45% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m<sup>2</sup>;</p> <p>šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky obdobné obsahu §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.</p> <p>V zastavitelné ploše Z.22 nebudou případné objekty blíže než 30 m od východní hranice plochy Z.22 (sousedící s plochou RI), v případě výstavby objektů bude vysázen zelený pás izolační zeleně (pohledová clona) podél východní hranice plochy Z.22.</p>	
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>PARKOVÁNÍ:</b> ano	
	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>
<b>12m</b>	<b>25</b>	

Pozn.1: V zastavitelné ploše Z.02 je nutné ve vztahu k okraji lesa plnit následující podmínky:

- oplocení a další stavby budou min. 15m od okraje lesa, změna polohy oplocení a další podrobné podmínky oplocení a přístupu k lesním pozemkům lze upravit v navazujících správních řízeních
- prostor 15m od okraje lesa nelze jakkoli zastavovat a je využitelný pouze jako plocha nezastavitelná pro jakékoli budovy
- zastavitelné plochy nebudou dopravně zpřístupněny přes pozemky určené k plnění funkce lesa.

PU	veřejná prostranství všeobecná	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000 m<sup>2</sup>), zpevněné plochy pro pěší, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>místní a účelové komunikace; parkovací plochy; městský mobiliář; liniové stavby veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m<sup>2</sup></li> <li>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch celého prostranství - z toho obchod do 5%</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra – celkem max. 2 stavby v jedné funkční ploše, každá do max. zastavěné plochy 25m<sup>2</sup> a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování</p> <p>veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>jen pro veřejné parkování a za podmínek přípustného využití a max. kapacity 20 míst</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>20</b></p>

SV	smíšené obytné venkovské		
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy</li> <li>stavby a zařízení občanské vybavenosti ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m<sup>2</sup>. U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch</li> <li>RD s možným částečným nebytovým využitím.</li> <li>zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa</li> <li>doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství</li> <li>Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití do 70% podlahových ploch hlavního využití</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie</li> <li>truhlárna za podmínky, že limity negativních vlivů z provozu nepřekročí území označené Reg1</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>specifické formy bydlení</li> <li>trojdomy, řadové domy</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 800m<sup>2</sup>;</p> <p>Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30% z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m<sup>2</sup>.</p> <p>Parcelace a stavba hlavní bude podporovat venkovský charakter prostředí (viz definice 6.1.A), u doprovodných staveb se nestanovuje</p> <p>V území označeném Reg1 je stanoveno min. % zeleně 5%</p>		
		<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>	
		<p><b>PARKOVÁNÍ:</b></p> <p>Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na pozemku RD</p> <p>Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US): na 2 RD - 1 návštěv. místo</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA</b></p> <p><b>12m</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>40</b></p>

Pozn.1: V zastavitelné ploše Z.02 a její jižní části s využitím SV se podél ulice Starobabické požaduje zřízení pohodlného chodníku odděleného od Starobabické alejí.

SX	smíšené obytné jiné	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro hromadnou rekreaci (kempy, letní kina, školící střediska, koupaliště, hřiště, sportoviště, vodní sporty, pláže, minigolf atd.</li> <li>stavby pro veř. stravování – restaurace, kavárny, občerstvení</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro veřejné ubytování (hotely) s integrovaným stravovacím a relaxačním vybavením</li> <li>přímo související technická a dopravní infrastruktura</li> <li>sportovní nekrytá hřiště menšího rozsahu (tenis, volejbal, pétanque, apod.)</li> <li>max. 1 služební byt na areál</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba a bydlení,</li> <li>sběrný surovin</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>max. zast. plocha jednoho objektu areálu do 350 m<sup>2</sup>, nemožnost jejich sdružování</p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA</b></p> <p><b>3NP+P</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>60</b></p>

DS	doprava silniční	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dálnice, silnice, místní komunikace, účelové komunikace</li> <li>pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace vozovky</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň,</li> <li>dopravní a technická infrastruktura, pěší cesty a cyklostezky, odstavná a parkovací stání</li> <li>parkoviště pro vozy do 3,5 t související s dopravní infrastrukturou</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb,</li> <li>parkovací plochy pouze nekryté a na terénu</li> </ul>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p>-</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p>-</p>

TU	technická infrastruktura všeobecná	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby a zařízení technické infrastruktury (vč. nakládání s odpady), stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí</li> <li>občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>Sousedí-li plochy TU s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělovací pás zeleně o šíři min. 8 m.</p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje zvláštní právní předpis</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>6</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>10</b></p>

VZ	výroba zemědělská a lesnická	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu bez ustájení dobytka;</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>plochy určené pro nerušící výrobu a služby (zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy</li> <li>podnikatelská činnost vč. skladování (nerušící výroba a služby)</li> <li>sběrný dvůr</li> <li>stavby a zařízení k údržbě a ochraně areálů</li> <li>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí</li> <li>služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000 m<sup>2</sup> s nemožností jejich spojování</p> <p>Zastavitelná plocha Z.09 (rozšíření plochy zem. areálu) smí být zpřístupněna pouze přes stávající plochy areálu.</p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>11</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>15</b></p>

Pozn.1: Pro plochy VZ v kontaktu s bydlením (areál ZEA) není možné překračovat hlukové limity a limity znečištění ovzduší nad míru stanovenou příslušnými zákony.

ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m<sup>2</sup>, vodní plochy, fontány, kašny, altány, uliční mobiliář</li> <li>informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně</li> <li>Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou vjezdy na pozemek, na tyto vjezdy se nevztahuje 15% hlavního využití</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>Nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m<sup>2</sup></p> <p>veřejná hygienická zařízení do 10 m<sup>2</sup></p> <p>stavby se umísťují mimo ÚSES, VKP</p> <p><i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, s výjimkou dětských hřišť</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>3</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>85</b></p>

ZZ	zeleň – zahrady a sady	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soukromé zahrady a vyhrazená veřejná zeleň</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pěší a cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář,</li> <li>doprovodné stavby pro bydlení</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Žádné hlavní stavby pro bydlení, rekreaci ani podnikání</li> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>Nadzemní objekty do max. zast. plochy objektu 24 m<sup>2</sup></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>3</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>90</b></p>

ZO	zeleň ochranná a izolační	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující, hlukově nebo vizuálně obtěžující okolí</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· aleje, stromořadí, větrolamy</li> <li>· trasy a stavby liniové technické infrastruktury; protihlukové stěny, terénní protihlukové úpravy, pouze křížení dopravní infrastrukturou</li> <li>· pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; městský mobiliář</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>· ekologická a informační centra</li> <li>· stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>kompaktní vícepatrové výsadby jako hlavní funkční prvek stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci ochranné zeleně</p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>4</b></p> <p>(výška objektů, netýká se stožárů liniových vedení)</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>95</b></p>

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· technické vodohospodářské stavby a vodní díla, mola,</li> <li>· dopravní a technická infrastruktura pouze za účelem hlavního využití</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>· hygienická, ekologická a informační centra a stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p><i>v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, vyjma těch, které byly ve vyhrazených plochách povoleny do doby vydání ÚP</p> <p>Oplocení koryt vodních toků bude umístěno do vzdálenosti nejméně 3m od břehové hrany koryta, umístění na břehovou hranu je nepřijatelné</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p>-</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p>-</p>

AP	pole a trvalé travní porosty	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>plochy zemědělského půdního fondu – orná půda, ttp, sady a zahrady</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, vodní plochy; (jen dle KN)</li> <li>trasy technické infrastruktury;</li> <li>účelové stavby dopravní a technické infrastruktury</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy za podmínky zachování stávajících alejových výsadeb</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů</li> <li>ekologická a informační centra</li> <li>změna druhu pozemků z orné (dle KN) na zahrady</li> <li>hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>Účelové stavby dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy.</p> <p><i>Pozn.: na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí</i></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b></p> <p>případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p>-</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p>-</p>



LU	lesní všeobecné	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití převážně stávajících lesních cest bez jakéhokoli rozšiřování na úkor lesa)</li> <li>. stávající stavby povolené do dne vydání ÚP, při zachování způsobu využití objektů</li> <li>. stávající nelesní a stavební pozemky (jsou-li tak vedeny v KN ke dni vydání ÚP)</li> <li>. umístění účelových objektů a zařízení lesního hospodářství</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. vodní plochy</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. všechny stavby, kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití</li> <li>. jakékoli stavby v LBC.28</li> <li>. stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> dle §32, odst. 7 zák. č. 289/1995 Sb. (lesní zákon)</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p style="text-align: center;">-</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p style="text-align: center;">-</p>

MUp	smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· převažující podíl zeleně bez rozlišení</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· trvalé travní porosty</li> <li>· stavby a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území (drobné vodní plochy atp.)</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· pěší cesty, cyklotrasy, vyhlídkové terasy, trasy veřejné technické infrastruktury za předpokladu, že nedojde k zásadnímu úbytku zeleně, poškození VKP nebo omezení funkčnosti prvků ÚSES</li> <li>· orná půda pouze dle určení v KN</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>· ekologická a informační centra</li> <li>· stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p><i>skladebné části ÚSES mimo lesy jsou součástí krajinné zeleně - ve skladebných částech ÚSES je omezeno rekreační využití pouze na nezbytná pěší propojení</i></p> <p><i>druhovú skladbu výsadeb krajinné zeleně bude důsledně vycházet z původní přirozené vegetace</i></p>	
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b></p> <p>případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel</p>	
	<p><b>PARKOVÁNÍ: ne</b></p>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p>-</p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p>-</p>

## 6.3 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH PRO ÚSES

ÚSES	
Funkční využití ploch pro územní systém ekologické stability	
<p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>skladebné prvky ÚSES</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění)</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES</li> <li>drobné vodní plochy a toky, pokud nedojde k poškození VKP</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, v biokoridorech umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, ale které musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení.</li> <li>jakékoli stavby v LBC.28</li> <li>stavby, opatření a činnosti, které jsou v rozporu s funkcí ÚSES</li> <li>Ani přechodně nelze do nefunkčních či částečně funkčních skladebných částí ÚSES umísťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</b></p> <p>Vymezení biokoridoru NRBK.NK 66 má přednost před stanoveným způsobem využití ploch pod ním včetně ploch pro bydlení. Výstavba v zastavitelných plochách v překryvu s NRBK.NK66 bude možná až po provedení aktualizace ZÚR Středočeského kraje nebo za podmínky souhlasu orgánu ochrany životního prostředí.</p> <p><b>PARKOVÁNÍ: ne</b></p> <p><b>Plochy ÚSES nebudou oplocovány.</b> (oplocení způsobuje omezení jeho funkce, především migrační propustnost krajiny);</p>

## 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

### 7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

#### Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu dopravní

**VD**

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VD.4	pěší propojení veřejnou zelení v rámci Z.02	Babice

### 7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

#### Prvky územního systému ekologické stability

**VU**

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
VU.1	skladebné prvky nadregionálního ÚSES – NRBK.NK66 (úsek k založení)	Babice
VU.2	skladebné prvky lokálního ÚSES – LBC.39	Babice
VU.3	skladebné prvky lokálního ÚSES – LBC.40 (úsek mezi NRBK.NK66 a LBC.39)	Babice
VU.4	skladebné prvky lokálního ÚSES – LBC.40 (úsek mezi LBC.39 a hranicí kat. úz.)	Babice

### 7.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Územní plán plochy pro asanace neobsahuje.

### 7.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán vymezuje následující:

#### Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení

**PO**

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	p.p.č.; název k.ú.	Předkupní právo ve prospěch
PO. 1	základní škola v ulici Ke hřišti	78; Babice	obec Babice

#### Veřejná prostranství

**PP**

označení VPS	popis	p.p.č.; název k.ú.	Předkupní právo ve prospěch
PP. 1	veřejné prostranství v ulici Ke hřišti	78; Babice	obec Babice

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚP nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.

## 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv:

Označení	Plocha s RZV	Popis budoucího využití plochy rezervy
R.1a	BI	Rezerva pro bydlení
R.1b	OS	Rezerva pro sportovní vybavenost
R.1c	DS	Rezerva pro dopravní infrastrukturu (parkoviště)
R.1d	ZP	Rezerva pro veřejnou zeleň
R.2	BI	Rezerva pro bydlení

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

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

ÚP vymezuje:

- DU.2 (v rozsahu územní studie Babice Mlejnsko - západ, plocha Z.20), DU.4 (na části územní studie Babice východ, plochy Z.23 a Z.05) a DU.5 (k v rozsahu územní studie Babice sever, plocha Z.02), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.
- součástí každé dohody je mj. povinné vypořádání vymezení veřejného prostranství dle §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.

## 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 A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán stanovuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie.

Označ. ÚS	název	dotčené plochy	cíle studie
DU.2	Babice- Mlejnsko - západ	Z.20	Prověřit vhodnou parcelaci s veřejnými prostory s převahou zeleně a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury vč. stanovení profilu příjezdové komunikace. Územní studii musí být umístěna souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2200m <sup>2</sup> a plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900m <sup>2</sup> , které budou přednostně umístěny v části označené ve schématu v hlavním výkrese. Územní studie smí upřesnit hranici etapizace výstavby s podmínkou max. 60% ploch v 1. etapě.

Označ. ÚS	název	dotčené plochy	cíle studie
US.4+DU.4	Babice východ	Z.23, Z.05, Z.06	<p>Prověřit vhodnou parcelaci s veřejnými prostory s převahou zeleně a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>Územní studii musí být umístěna souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2400m<sup>2</sup> (v ploše Z.05) a plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900m<sup>2</sup> (na rozhraní ploch Z.05, Z.06 a Z.23), které budou přednostně vymezeny v částech označených ve schématu v hlavním výkrese.</p> <p>Povinnou součástí řešení je prostupná dopravní obslužnost a pěší prostupnost území směrem na Doubek.</p> <p>Územní studie smí upřesnit hranici etapizace výstavby s podmínkou max. 60% ploch v 1. etapě.</p>
DU.5	Babice sever	Z.02	<p>Prověřit vhodnou parcelaci BI, proveditelnost ZŠ, veřejný prostor s pěšími propojeními a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury i s ohledem na podmínky využití okraje lesa, stanovené v kartě BI a OV. Rovněž nedojde k omezení možnosti využití komunikace na poz. 366/1 v k.ú. Babice.</p> <p>Bude zajištěna potřebná šíře veřejného prostranství podél ulice Starobabická spolu s řešením pohodlného chodníku pro pěší a stromové aleje podél této ulice.</p> <p>Bude řešit pěší prostup územím a zachování průchodů do lesního komplexu (P2, P4).</p>
US.6	Babice náves	--	Prověřit komplexně vhodnou revitalizaci celé návsi

#### Zadání této studie bude obsahovat:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy)
- požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, včetně požární vody
- požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství dle §7 vyhl. č.501/2006 Sb.
- v územních studiích DU.2 a US.4+DU.4 povinnou etapizaci výstavby
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství

**Územní studie budou pořízeny, posléze schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 8.12.2026.**

### 13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

## 14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Územní plán stanovuje podmínku etapizace pro následující zastavitelné plochy:

Zast. plocha	podmínka pro 2. etapu	
Z.05	vyčerpání 75% ploch z první etapy realizace kapacit základního školství na území obce	Dopravní, technická infrastruktura a veřejná prostranství budou součástí I. etapy. Hranice smí být upřesněna v rámci územní studie US.4+DU.4 (max. 60% plochy do I. etapy).
Z.20	vyčerpání 75% ploch z první etapy realizace kapacit základního školství na území obce	Hranice smí být upřesněna v rámci územní studie DU.2 (max. 60% plochy do I. etapy). Dopravní, technická infrastruktura a veřejná prostranství budou součástí I. etapy.

## 15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán nevymezuje žádné takové stavby.

## 16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ

### 16.1 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Textová část** návrhu územního plánu obsahuje 39 číslovaných stran.

**Grafická část** návrhu územního plánu obsahuje 6 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
4	Koncepce technické infrastruktury	1:5 000
5	Koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
6	Výkres etapizace	1:10 000