



# ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Babice**

TEXTOVÁ ČÁST

## **FINÁLNÍ PODOBA**



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



Zastupitelstvo obce Babice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydalo dne 15.4.2024, pod č. usnesení 8/3/2024 podle ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, formou **opatření obecné povahy** v souladu s ustanoveními §§ 172-173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), **změnu č.1 územního plánu Babice**, který je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

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

**Pořizovatel: Obecní úřad 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

## Územní plán Babic se změnou č.1 mění takto:

### 1. Ve všech kapitolách se nahrazuje

označení zastavitelných ploch podle tohoto klíče: za písmeno "Z" se vkládá tečka (nové značení je tedy Z.01, Z.02, Z.03 atd.),

označení ploch s rozdílným způsobem využití podle následujícího klíče: původní značení->nové značení  
OM->OK, PV->PU, SR->SX, TI->TU, ZV->ZP, ZS->ZZ, W->WU, NZ->AP, NL->LU a NSp->MU.p.

### 2. V kapitole 1 se nahrazuje spojení "1.3.2022" spojením "1.4.2023".

### 3. V kapitole 3.1 v tabulce zastavitelných ploch

**se zrušuje** ve čtvrtém sloupci v prvním řádku text "plocha s rozdílným způsobem využití",

**nahrazují se** výměry a počet RD u zastavitelných ploch takto: u Z.01 na 0,88 a 9 RD, u Z.06 na 2,90 a 27 RD, u Z.07 na 1,59, u Z.17 na 0,95 a 8 RD, u Z.20 na 4,23 a 30 RD, u Z.23 na 4,80 a 38 RD,

před řádek "celkem" **se vkládají** řádky:

Z.24	0,09	ZO	zeleň ochranná a izolační	
Z.25	0,02	DS	obrátiště	
Z.26	0,01	DS	obrátiště	

a v řádku "celkem" se nahrazuje číslo "30,17" číslem "30,05".

### 4. V kapitole 3.1 pod tabulkou zastavitelných ploch v řádku "Plochy rekreace (§5)" **se zrušuje** text ", RH", na konec řádku "Plochy smíšené obytné (§8)" **se přidává** text ", SX".

### 5. V kapitole 4.1.1 **se** v části *Místní a účelové komunikace* **vkládá** před poslední odrážku odrážka se zněním "Koridor CNU.1 pro dopravní příjezd do plochy Z.20, využití koridoru je podmíněno realizací pásu komponované zeleně o min. šíři 6 m v rámci koridoru, která bude oddělovat stávající rekreační objekty; profil vč. řešení zeleně bude řešit územní studie DU.2."

### 6. V kapitole 4.2.1 **se** na konec poslední odrážky **doplňuje** text ", všude, kde je to technicky možné."

### 7. V kapitole 4.2.2 **se** na konec druhé odrážky **doplňuje** text ", všude, kde je to technicky možné." a ve třetí odrážce **se zrušují** části textu se zněním "přes půdní vrstvy vsakem lze podle § 38 odst. 7 vodního zákona " a " a na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí".

### 8. V kapitole 5.2.1 **se nahrazuje** text "NRBK K 66" textem "NRBK.NK66".

### 9. V kapitole 5.2.2 **se nahrazuje**

text "LBC 22, LBC 24, LBC 25, LBC 28" textem " LBC.22, LBC.24, LBC.25, LBC.28",

text "LBC 39" textem "LBC.39",

text "LBK 23" textem "LBK.23",

text "LBK 27" textem "LBK.27",

text "LBK 40" textem "LBK.40".

10. **V kapitole 6.1**, v části A. *Základní pojmy*, v odstavci definice *Maximální výška staveb* **se vkládá** za text "stanovená v metrech" text "nebo počtem nadzemních pater (NP) s případným podkrovím (+P)" a na konec odstavce **se doplňuje** text "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).".
11. **V kapitole 6.1**, v části C. *Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití*, v osmém bodě **se zrušuje** věta "Veškerá výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad."
12. **V kapitole 6.1**, v části C. *Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití*, v devátém bodě **se zrušují** části textu se zněním "přes půdní vrstvy vsakem lze podle § 38 odst. 7 vodního zákona " a " a na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí" a dále **se zrušuje** věta "Výstavba je podmíněna napojením na veřejný kanalizační řad."
13. **V kapitole 6.2**, ve druhém odstavci v řádku "Plochy rekreace (§5)" **se zrušuje** text ", RH", na konec řádku "Plochy smíšené obytné (§8)" **se přidává** text ", SX".
14. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch BI **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "bydlení v rodinných domech" textem "bydlení individuální",  
v části regulace "MAX. VÝŠKA" **se** před text "1+P, 9 m" **vkládá** nový řádek "2NP, 9 m", text "1+P, 9m" **se nahrazuje** textem "1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)"  
a Pozn.2 (celá věta) pod tabulkou regulací ploch BI **se zrušuje**.
15. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch RI **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci" textem "rekreace individuální"  
a v části regulace "MAX. VÝŠKA" **se** text "1+P" nahrazuje textem "1NP+P".
16. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch OK **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední" textem "občanské vybavení komerční".
17. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch OS **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení" textem "občanské vybavení – sport".
18. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch OV **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "občanské vybavení – veřejná infrastruktura" textem "občanské vybavení veřejné".
19. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch PU **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "veřejná prostranství " textem "veřejná prostranství všeobecná".
20. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch SV **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "smíšené obytné – venkovské" textem "smíšené obytné venkovské".
21. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch SX **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "smíšené obytné - rekreační" textem "smíšené obytné jiné"  
a v části regulace "MAX. VÝŠKA" **se** text "3+P" nahrazuje textem "3NP+P".

22. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch DS **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "dopravní infrastruktura - silniční" textem "doprava silniční".
23. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch TU **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "plochy technické infrastruktury" textem "technická infrastruktura všeobecná".
24. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch VZ **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "výroba a skladování - zemědělská výroba" textem "výroba zemědělská a lesnická".
25. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch ZP **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "zeleň - na veřejných prostranstvích" textem "zeleň - parky a parkově upravené plochy".
26. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch ZZ **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "zeleň - soukromá a vyhrazená" textem "zeleň - zahrady a sady".
27. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch ZO **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "zeleň - ochranná a izolační" textem "zeleň ochranná a izolační".
28. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch WU **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "plochy vodní a vodohospodářské" textem "vodní a vodohospodářské všeobecné".
29. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch AP **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "plochy zemědělské" textem "pole a trvalé travní porosty".
30. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch LU **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "plochy lesní" textem "lesní všeobecné".
31. **V kapitole 6.2**, v tabulce regulací ploch MUp **se** v prvním řádku **nahrazuje** text "plochy smíšené nezastavěného území - přírodní krajinná zeleň" textem "smíšené nezastavěného území všeobecné - přírodní priority".
32. **V kapitole 6.3**, v tabulce regulací ÚSES **se nahrazuje** text "LBC 28" textem "LBC.28" a texty "NRBK K 66" **se nahrazují** texty "NRBK.NK66".
33. **V kapitole 7.1**, v tabulce **se nahrazuje** text "VD 4" textem "VD.4".
34. **V kapitole 7.2**, v tabulce **se nahrazuje**  
v prvním řádku text "VU 1" textem "VU.1" a text "NRBK 66" textem "NRBK.NK66",  
ve druhém řádku text "VU 2" textem "VU.2" a text "LBC 39" textem "LBC.39",  
ve třetím řádku text "VU 3" textem "VU.3", text "LBK 40" textem "LBK.40", text "NRBK 66" textem "NRBK.NK66" a text "LBC 39" textem "LBC.39",  
a v posledním řádku text "VU 4" textem "VU.4", text "LBC 40" textem "LBK.40" a text "LBC 39" textem "LBC.39".

**35. V kapitole 8** v tabulkách **se nahrazuje** text "PO 1" textem "PO.1" a text "PP 1" textem "PP.1".

**36. V kapitole 10** se celá tabulka **nahrazuje** takto:

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

**37. V kapitole 11** se v první odrážce nahrazuje text "DP2 (k ÚS2), DP3 (k ÚS4) a DP4 (k ÚS5)" textem "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)".

**38. V kapitole 12** se v tabulce **nahrazuje** text "ÚS 2" textem "DU.2", text "ÚS 4" textem "US.4+DU.4", text "ÚS 5" textem "DU.5" a ÚS 6" textem "US.6",

pod tabulkou se v předposlední odrážce nahrazuje text "ÚS 2 a 4" textem "DU.2 a US.4+DU.4"

a v poslední větě kapitoly se 12 se nahrazuje text "4 let od nabytí účinnosti Územního plánu Babice" textem "8.12.2026".

**39. V kapitole 14** se v tabulce **nahrazuje** text "ÚS 4" textem "US.4+DU.4" a text "ÚS 2" textem "DU.2".

**40. V kapitole 16.1** se v tabulce **nahrazuje** text "Základní členění území" textem "Výkres základního členění území" a text "Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření" textem "Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací".

Textová část výroku změny č.1 územního plánu Babice obsahuje 40 číslovaných bodů (8 číslovaných stran) a 7 výkresů (1(a), 1(b), 2(a), 2(b), 3(b), 4(a) a 6(a)).





# ÚZEMNÍ PLÁN

Babice

TEXTOVÁ ČÁST

# ODŮVODNĚNÍ



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



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM.....	5
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	13
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	13
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	14
6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ .....	23
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM .....	24
8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, ODS.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	24
9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....	24
10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	24
11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53,ODST.4 SZ .....	25
12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	25
13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODS.5 SZ .....	25
14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODS. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	25
15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	26
16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	32
17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK.....	32
18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	32
19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....	38
20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI	39

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

O1 KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	M 1 : 5 000
O2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU .....	M 1 : 5 000

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel rozhodl o pořízení změny č. 1 územního plánu Babice na základě usnesení Zastupitelstva obce Babice č. 8/10/2022 o pořízení změny č. 1 územního plánu Babice ze dne 21.11.2022. Následně pořizovatel připravil návrh obsahu změny č. 1 územního plánu a vyžádal si stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje NATURA/SEA dle ust. § 55a stavebního zákona. Tato stanoviska byla vydána dne 13.3.2023 pod č.j. 023225/2023/KUSK a krajský úřad v nich konstatuje, že „jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., že lze vyloučit významný vliv změny č. 1 plánu Babice, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí (PO) soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu“ a dále, že „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Babice na životní prostředí (tzv. SEA).“ Na základě výše uvedeného stanoviska pořizovatel doplnil návrh obsahu změny č. 1 a tento návrh předložil k projednání zastupitelskému sboru Obce Babice. Zastupitelstvo obce Babice schválilo předložený obsah změny č. 1 územního plánu Babice a tzv. zkrácený postup pořízení této změny dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona na svém jednání dne 8.3.2023 pod číslem usnesení 4a/3/2023. Následně pořizovatel vydal pokyn vybranému projektantovi, společnosti AGORA STUDIO, IČO: 13125834, zodpovědný projektant Ing. arch. Ivan Kaplan, číslo autorizace: 00576, k vyhotovení dokumentace návrhu změny pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona. Projektant odevzdal návrh změny v průběhu srpna roku 2023. Po nezbytné kontrole pořizovatel zahájil veřejné projednání návrhu změny dne 6.9.2023, kdy rozeslal písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice“ na všechny dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Středočeského kraje. V této písemnosti stanovil, že veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice dle ust. § 55b a ust. § 52 stavebního zákona proběhne v pondělí 9.10.2023 od 17:30 na Obecním úřadu Babice. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 6.9.2023 vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Babice, dne 21.9.2023 doručena a která stanovila, kromě místa a data veřejného projednání návrhu změny, také to, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 16.10.2023 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou, že k později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží, a že dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou tímto na tuto skutečnost výslovně upozorňovány. Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice bylo uplatněno celkem 7 stanovisek dotčených orgánů (Obvodní báňský úřad, Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice, Krajský úřad Středočeského kraje, Městský úřad Říčany – odbor životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo obrany) a 8 námitek. Následně, dne 18.12.2023 pořizovatel a určená zastupitelka připravili návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vypořádání stanovisek uplatněných dotčenými orgány během veřejného projednání návrhu změny. Tento návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách byl dle ust. § 53 stavebního zákona pořizovatelem rozeslán na dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dne 19.12.2023 s žádostí o uplatnění stanovisek k zaslanému návrhu rozhodnutí. Do 19.1.2024 bylo uplatněno pouze stanovisko Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí. Následně tedy mohl pořizovatel dne 15.1.2024 požádat o stanovisko nadřízený orgán územního plánování, zde Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno dne 26.1.2024, bohužel, negativní. Krajský úřad požadoval doplnit odůvodnění změny o vyhodnocení jejího obsahu s Politikou územního rozvoje ČR v jejím aktuálním znění, které se mezitím změnilo, a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, opět v aktuálním znění, kde také došlo ke změně. Následně tedy pořizovatel vydal dne 30.1.2024 pokyn pořizovatele č. 2 vůči projektantovi, ve kterém jej vyzval k doplnění odůvodnění změny dle požadavků stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Následně, dne 26.3.2024 pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o vydání potvrzení o odstranění nedostatků detekovaných ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Pokud bude toto potvrzení vydáno, bude dne 15.4.2024 předložen zastupitelskému sboru Obce Babice pořizovatelem návrh na vydání změny č. 1 coby opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu. Pokud dojde k vydání změny č. 1 na tomto jednání zastupitelstva obce, lze predikovat nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Babice na začátku května r. 2024.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM

### 2.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009. Od 1.3.2024 je závazná Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.5 č.4, č.6 a č.7 (uvedeny v pořadí jak byly vydány).

**Republikové priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v těchto bodech:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Změna č.1 územního plánu Babic (dále též Z1) řeší rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení, změnu výškového regulativu a formální korekci textové části. Charakter a rozsah změny nemá vliv na výše uvedené prvky ochrany.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Netýká se území Babic, nejedná se o venkovské území, kde by byl kladen důraz na primární sektor. Kvalitní zemědělské půdy (I. a II. tř. ochrany) ani lesní porosty nejsou změnou dotčeny.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Územní plán ani změna č.1 nevytváří urbánní prostředí, které by mělo negativní vliv na prostorově sociální segregaci, v řešeném území Babic se ani takováto segregace nenachází.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Území Babic je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha – OB1 s výraznou suburbanizací. Babice jsou v těsném sousedství Říčán (městu s vyšší vybaveností), což dále zvyšuje zájem o parcely pro bydlení. Vymezovaná plocha navazuje (rozšiřuje) na zastavitelnou plochu již vymezenou v platném územním plánu, zachovává požadavek zpracování územní studie a dohody o parcelaci na plochu jako celek.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Z hlediska časové koordinace v území je vymezovaná část zařazena do druhé etapy, v souladu s platným územním plánem, který danou plochu etapizuje.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Netýká se obsahu změny.

*(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změnou č.1 je vymezováno rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení Z.20, polycentrické uspořádání zůstává zachováno (vyšší občanská vybavenost v Říčanech/Praze), Babice si nadále zachovávají charakter rozrůstajícího se příměstského bydlení (obec v blízkosti většího města). Posílení základní

občanské vybavenosti (vzhledem k nárůstu počtu obyvatel) řeší platný územní plán vymezením ploch pro občasnou vybavenost (zejm. školství), toto změnou není nijak dotčeno.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

V území se brownfields nevyskytují, nevyužitá plocha uvnitř jsou vymezeny v platném územním plánu jako zastavitelné a postupně jsou zastavovány.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Rozvojový záměr neovlivňuje významně charakter krajiny, výšková regulace se nemění, pro plochu je stanovena max. výšková hladina 1NP+P(podkroví) a současně max. 9 m. Zemědělský půdní fond je dotčen vymezením zastavitelné plochy, nejedná se však o půdy I. a II. tř. ochrany.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Řešeno v platném územním plánu, vymezením plochy Z.20 dojde k uzavření (zkompatnění) sídla jako celku, migrační trasy pro volně žijící živočichy zůstávají v lesních porostech po obvodu sídla, podél vodotečí a liniové zeleně v krajině nedotčeny.

*(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Na území Babic není krajina negativně poznamenána lidskou činností, jedná se o území s převahou bydlení, pásy zeleně a lesní pozemky jsou v území přítomny, změna vymezuje zastavitelnou plochu na zemědělské půdě, bez dotčení prostupnosti územím (přirozených tras využívaných v území).

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Cestovní ruch není předmětem řešení změny č.1.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávajících i budovaných sítí dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí.*

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný

*odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Netýká se změny ani řešeného území, obec je dopravně stabilizována (napojena na okolí silnicemi III. tř.), nové dopravní stavby ani koridory nadřazeného významu nejsou navrhovány.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Není řešeno změnou č.1.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Netýká se změny č.1.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Není předmětem řešení změny, podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami stanovuje platný územní plán (přednostně zasakování na vlastních pozemcích, zákaz vypouštění dešťových vod do splaškové kanalizace a následně do ČOV, podmínka pro významnější lokality na vymezení prostoru pro řešení hospodaření s dešťovými vodami...apod.).

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Zastavitelná plocha vymezovaná změnou neleží v záplavovém území.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

*Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Veřejná infrastruktura není předmětem změny č.1.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Požadavky na vznik veřejných prostranství (zejm. ve větších lokalitách) je stanoven v platném územním plánu. Ve vymezené zastavitelné ploše je zajištěna návaznost na platný plán vymezením pásu veřejné zeleně, ale i podmínek pro využití území (požadavek na zpracování územní studie a dohody a parcelaci).

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Veřejná doprava není předmětem změny.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změna č.1 neřeší koncepci technické infrastruktury (obec je napojena vodovod i kanalizaci s ČOV v řešeném území), ta je stanovena v platném územním plánu. Pouze z formálního hlediska je upravena textová část týkající se nakládání s vodou a odpadními vodami – viz kap. 15.4.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Není předmětem řešení změny č.1.

### **Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti**

Řešené území obce Babice je součástí **OB1 – Metropolitní rozvojové oblasti Praha**

Všechny úkoly se týkají Ministerstva pro místní rozvoj, hlavního města Prahy a KÚ SČK, změna č.1 neřeší žádný z uvedených úkolů.

Území Babic je součástí specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a ZÚR vymezuje následující úkoly pro územní plánování:

*a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacích vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*

*b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*

*c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*

*d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*

*e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*

*f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Změna č.1 výše uvedené úkoly samostatně neřeší, platný územní plán přispívá k naplnění výše uvedených úkolů vymezením samostatných ploch s rozd. zp. využití vodních a vodohospodářských, stabilizuje vybrané vodní plochy uvnitř zastavěného území, stanovením min. % zeleně pro jednotlivé plochy s rozd. zp. využití přispívá k retenci vody v urbanizovaném území a stanovuje podmínky nakládání s dešťovými vodami (preference vsakování v místě).

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

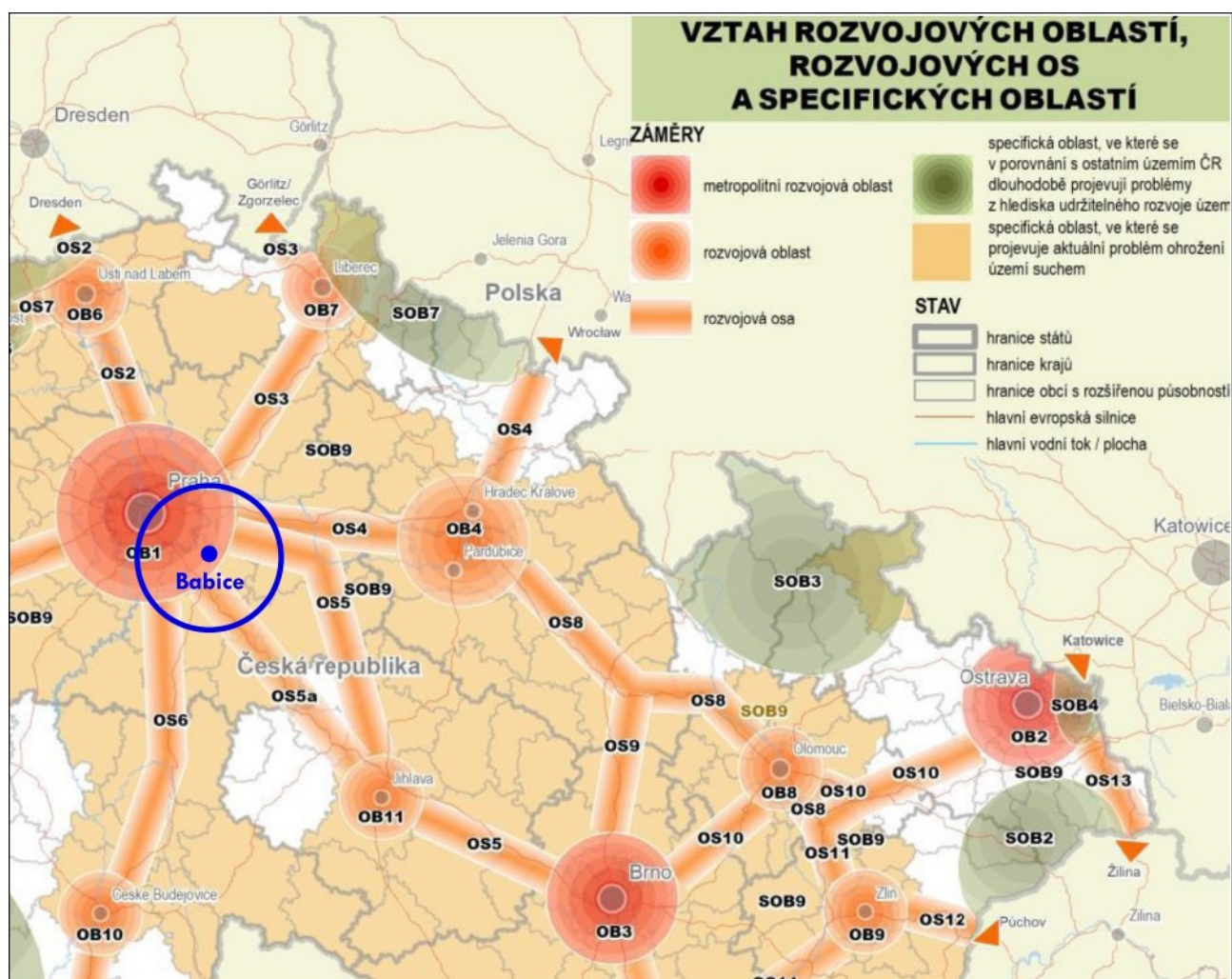


Na území obce nejsou vymezeny konkrétní záměry.

### Úkoly pro územní plánování

Žádný z bodů pro Středočeský kraj se nevztahuje k obci Babice.

Obr.1 Schéma z PÚR s vyznačením řešeného území



**Závěr:** Změna č.1 je v souladu se Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č.1 až 6.

## 2.2 ÚPD VYDANÉ KRAJEM - ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nabyly účinnosti dne 22.2.2012. Ke dni projednání územního plánu jsou v platnosti Aktualizace č.1, č.2, č.6, č.7, č.3, č.10 a č.11 (uvedeny v pořadí jak byly vydávány), nabytí účinnosti poslední změny (č.11) je k 9.11.2023. Vyhodnocení změny ve vztahu k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje ve znění vydaných aktualizací (dále též ZÚR) je provedeno v textu dále.

### Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Podmínky pro vyvážený rozvoj území nastavil platný územní plán (všechny větší rozvoje jsou požadovány k prověření územní studií, posiluje se občanská vybavenost (zejm. školství) ve vztahu k velmi silnému rozvoji bydlení). Ve změně č.1 dochází k rozšíření již vymezené zastavitelné plochy

Z.20 (změnou vymezená plocha je zařazena do 2. etapy), i pro vymežovanou plochu je s ohledem na ucelenost lokality požadováno zpracování území studie s dohodou o parcelaci.

*(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*

Změna č.1 neřeší žádné výše uvedené záměry.

*(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

*Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*

Polycentrická struktura zůstává zachována, ostatní body se netýkají řešeného území.

*(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*

Spíše se netýká řešeného území, dopravní ani technická infrastruktura nadmístního významu není v území navrhována, významné překročení hyg. limitů se nepředpokládá. Pro obytnou výstavbu v blízkosti stávajících silnic II. a III. třídy jsou v platném plánu stanoveny podmínky splnění hlukových hygienických standardů.

*(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.*

Netýká se řešeného území (Babice nejsou vysoce urbanizovanou obcí, ani oblastí s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo s vysokou intenzitou zemědělského využití). Po obvodu vymežované zastavitelné plochy se počítá v koncepci s obvodovým pásem zeleně (vymezeno jako samostatná plocha s rozd. zp. využití).

*(05) Vytvářet územní podmínky:*

*a) pro zkvalitnění a rozvoj*

*– dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*

*– dopravního propojení spádových center osídlení,*

*– systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*

*b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.*

Úkol se netýká obsahu změny.

*(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Koncepce řešení odpadních vod stanovená územním plánem zůstává zachována, ve změně je pouze z formálního hlediska upraven nesoulad v textové části (podrobněji viz kap. 15.4).

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

*a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*

*b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*

*c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*

*d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem*

na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Plněno platným územním plánem. Úprava regulace výšky ploch BI v rámci změny č.1 je v souladu s prioritou, maximální (absolutní výška v metrech) není změnou měněna, pro rozšiřovanou plochu je stanoven i maximální "výškový charakter" 1NP+P (tedy maximálně jednopodlažní domy s obytným podkrovím).

Migrační trasy pro volně žijící živočichy zůstávají v lesních porostech po obvodu sídla, podél vodotečí a liniové zeleně v krajině nedotčeny.

Bod d) se netýká řešeného území (v území se nenachází žádné zdroje nerostných surovin).

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:*

*a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*

*b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*

*c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

*- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*

*- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.(body d) až i) nejsou dále citovány, netýkají se změny č.1).*

Změnou je řešeno zejm. rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení (relativně malého rozsahu cca 8 RD), charakter prostředí je zajištěn požadavkem na zpracování územní studie a dohody o parcelaci jako celku, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání (stanovena max. výška 1 NP+podkroví), plocha je zařazena do druhé etapy realizace a platný územní plán již stanovil podmínky na vymezení veřejného prostranství v dané zastavitelné ploše. Po obvodu vymezované plochy je zachován návrh pásu zeleně (v souladu s koncepcí plochy Z.20 v platném ÚP).

*(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.*

Priorita se spíše netýká řešeného území, popř. změna priority v zásadě neovlivňuje. Rozvoj bydlení je okrajového charakteru, a v zásadě neohrožuje sledované hodnoty v území.

*(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.*

Priorita se netýká řešeného území.

## **Vyhodnocení rozvojových oblastí a os, center osídlení krajského významu**

Babice jsou součástí zpřesněné **Metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha**.

Níže jsou citovány a vyhodnoceny pouze body, které se týkají nebo mohou týkat změny č.1 nebo řešeného území.

*(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

*f) rozvíjet tangenciální vazby mezi centry osídlení a přístup sídel na nadřazenou radiální silniční síť, zejména prostřednictvím aglomeračního okruhu (silnice II/101 a I/61);*

Týká se Babic pouze okrajově, jako důsledek zlepšení vazeb mezi sídly se bude posilovat dostupnost Babic do okolních obcí (a obráceně), čímž se může zvyšovat atraktivita bydlení v Babicích.

*(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

*c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;*

Rekreace není předmětem změny.

*e) územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města;*

Babice plní ve vztahu k ORP/hl. městu Praha zejména funkci rezidenčního individuálního bydlení. Zastavitelné plochy vymezené v územním plánu odpovídají rychlosti a rozvoje a poptávce pro bydlení v Babicích (viz též kap. 16). Změnou je doplňována zastavitelná plocha Z.20 (o cca 8 RD), jedná se tedy o relativně malé navýšení (nadto ve 2.etapě).

### **Centra osídlení**

Spádové Říčany jsou v ZÚR vymezeny jako střední centrum. Požadavky ze ZÚR směřují na koordinaci rozvoje se sousedními obcemi, zlepšení dopravní obslužnosti ve svém okolí a zabezpečení územních podmínek pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit. Tyto požadavky směřují na Říčany, vymezením zastavitelné plochy pro bydlení je zachován (či nadále posilován) význam Řičan jakožto spádové obce pro rozrůstající se počet obyvatel v jejím okolí.

### **Vyhodnocení vymezení specifických oblastí**

Babice nejsou součástí žádné specifické oblasti.

### **Vyhodnocení ploch a koridorů, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**

Pro řešené území nejsou stanoveny požadavky pro plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. Podle ZÚR je v území vymezen nadregionální koridor NK 66 Voděradské bučiny-Vidrholec a regionální biocentrum RC 966 Bezchleby. Nadregionální biokoridor je zpřesněn v rámci územního plánu (změnou č.1 ÚP Babice je v souladu s metodikou MMR upraveno označení na "NRBK.NK66<sup>1</sup>"), územní plán nevymezuje regionální biocentrum na svém území (jeho hranice kopíruje hranici území obce, vymezen je v sousedících obcích). Změna č.1 nijak nezasahuje do prvků ÚSES.

### **Vyhodnocení upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

V řešeném území Babic ZÚR stanovují jako přírodní hodnoty území kraje skladebné části ÚSES (do nich změna nijak nezasahuje). V území Babic nejsou přítomny žádné v ZÚR uváděné kulturní ani civilizační hodnoty území kraje.

### **Vyhodnocení stanovení cílových kvalit krajiny**

Pro území Babic stanovují ZÚR krajinný typ N09 – krajina výrazně polyfunkční. Změnou č.1 je řešeno rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení a regulace výšky ploch s rozd. zp. využití BI. Absolutní výška stanovená v pro plochy BI v platném územním plánu není změnou měněna, změna tedy neovlivní cílovou kvalitu krajiny.

### **Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu**

Řešeno v platném územním plánu (týká se VPO pro ÚSES), změnou toto není nijak dotčeno.

### **Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

Požadavek směřuje na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO, to řeší platný územní plán. Změnou č.1 není koordinace nijak dotčena.

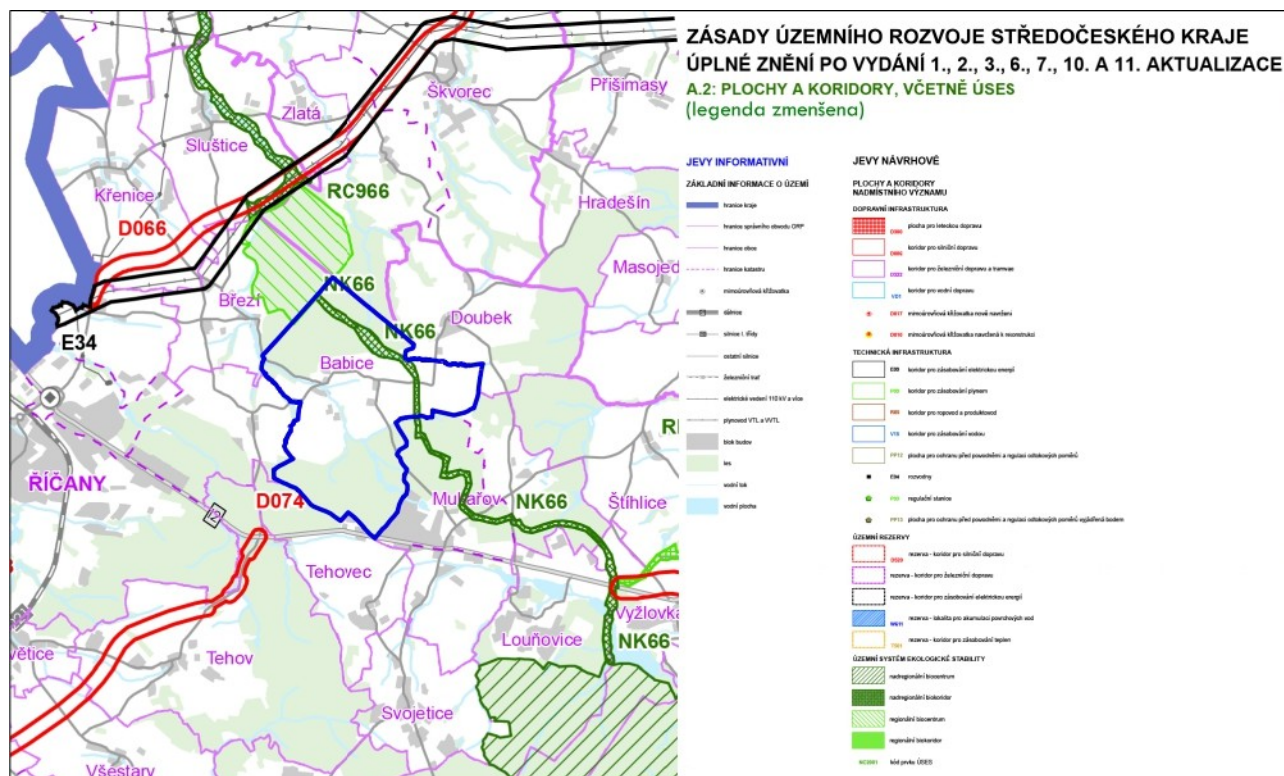
### **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií nebo vydáním regulačního plánu** nejsou v ZÚR stanoveny.

### **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pro území Babic není etapizace v ZÚR stanovena.

<sup>1</sup> V ZÚR je ÚSES v textové části označován NK 66 (s mezerou), ve výkresové části (NK66 bez mezery); v územním plánu bylo zvoleno označení bez mezery NK66 (resp. NRBK.NK66 v souladu s metodikou jednotného standardu).

**Obr.2** Výřez z výkresu ZÚR SČK s vyznačením řešeného území



**Závěr:** Změna č.1 je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve aktuálním znění .

### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna naplňuje zejména tyto cíle územního plánování (§ 18 stavebního zákona):

- (ad1) vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezením zastavitelné plochy pro bydlení v RD),
- (ad2) zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území (obec se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1), viz též kap. 16,
- (ad3) koordinuje veřejné a soukromé záměry tím, že se zpracovává a projednává postupem podle zákona,
- (ad4) chrání civilizační hodnoty území (stanovením regulativů prostorového uspořádání),
- (ad5) zachovává podmínky stanovené územním plánem (vyloučení možnosti výstavby vybraných staveb v nezastavěném území).

Změna dále naplňuje zejména tyto úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona):

- (ad1) řešení změny zásadním způsobem neovlivní přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, změnou nejsou měněny zásady výstavby stanovené územním plánem, změna stanovuje požadavky na prostorové uspořádání a stanovuje pořadí provádění změn v území,
- (ad2) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, nebylo dle stanoviska krajského úřadu požadováno (viz kap. 12).

### 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Změna je projednávána na základě schváleného obsahu změny zkráceným postupem pořizování podle § 55a a § 55b.

Změna č.1 splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Změna je projednávána pouze v rozsahu měněných částí (pro účely změny č.1 jsou tyto výkresy označeny jako "(a)"), z důvodu převodu do jednotného standardu jsou změnou zobrazovány i celé výkresy (týká se standardizovaných výkresů základního členění území, hlavního výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – tyto jsou v rámci změny označovány "(b)").

V souladu s § 158 stavebního zákona byl zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Babice, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činností kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

## 5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele a určené zastupitelky:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace
<b>01 / OBÚ / SBS 40693/2023/OBÚ-02/1 / 8.9.2023</b> Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 07.09.2023 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice ze dne 06.09.2023 v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst.2 písmeno b) stavebního zákona: souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Babice dle § 52 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Babice ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	<b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.
<b>02 / HSZ / HSKL-7907-2/2023-KO / 21.9.2023</b> Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona	<b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.

<p>239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 52 a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 6. 9. 2023. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.</p> <p>Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.</p>	
<p><b>03 / KHS / KHSS 53478/2023 / 26.9.2023</b></p> <p>Na základě oznámení Obecního úřad Babice, Ing. arch. Radka Bočka, Ke Skále 76, 251 01 Babice, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 55b, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh změny č. 1 územního plánu Babice k veřejnému projednání, konaný dne 9.10.2023</p> <p>Po zhodnocení souladu předloženého Návrhu Změny č. 1 ÚP Babice s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: s návrhem Změny č. 1ÚP Babice k veřejnému projednání se souhlasí.</p> <p>Odůvodnění: Dopisem ze dne 6.9.2023 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 1 ÚP Babice k</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

veřejnému projednání konanému dne 9.10.2023. Obsahem změny je vymezení zastavitelné plochy Z.20 – resp. jejího rozšíření, o rozsahu cca 0,80 ha, která navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu a uzavře se tímto rozvoj obce JV směrem. Plocha je zařazena v souladu s navazující částí Z.20 jako plocha BI, pouze podél vnější obvodové linie v souladu s platným územním plánem byla vymezena plocha veřejné zeleně (ZP), pro zachování minimálního odstupu stavebních parcel od hranice plochy (alej, pěší komunikace apod.). V souladu se zachováním provázanosti s územním plánem byla i pro toto rozšíření stanovena podmínka územní studie a dohody o parcelaci (dříve ÚS 2 a DP 2, nyní po úpravě podle jednotného standardu označena jako DU.2). Plocha Z.20 (v původním rozsahu podle platného plánu) měla stanovenou podmínku etapizace, tato podmínka je i nadále zachována i pro rozšiřovanou část, avšak její hranice byla posunuta tak, aby odpovídala stanoveným 60 % (podmínka možnosti úpravy hranice v rámci územní studie zůstala nedotčena). Ostatní podmínky pro plochu Z.20 stanovené v platném plánu (např. povinnost vymezení veřejného prostranství a plochy pro sport) zůstává změnou nedotčena. Mění se regulace max. výšky staveb na plochách pro individuální bydlení na BI z původního „1NP+podkroví, 9m“ na „2NP, 9m“. Výsledný územní plán Babic vymezil zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu cca 193 RD, z toho cca 173 RD v 1. etapě. Již během projednání docházelo k postupnému zastavování volných parcel, je tedy patrné, že o území Babic je zájem, což je dáno blízkostí Říčana (a Prahy). Od doby vydání územního plánu (vydáno 12/2022) bylo dokončeno min. 11 RD (posuzováno pouze v zastavitelných plochách), což je cca 6% všech vymezených ploch pro bydlení. Při tomto tempu by se zastavitelné plochy 1. etapy zcela vyčerpaly již po necelých 8 letech. Vymezované rozšíření plochy Z.20 odpovídá rozsahu, v jakém byla plocha krácena v procesu projednání územního plánu (z důvodu vymezení jiné plochy Z24, která nakonec byla v dalším procesu vypuštěna). Navrhované rozšíření bude součástí 2. etapy, max. využití plochy je zvýšeno o 8 RD, což je méně než počet realizovaných domů za období 6 měsíců. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 5 ÚP dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.



**04 / KUSK / 115540/2023/KUSK / 3.10.2023**

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Babice. Změna je pořizována ve zkráceném postupu pořízení. Obsahem změny č. 1 ÚP Babice je vymezení/rozšíření zastavitelné plochy Z.20. Změnou je vymezována zastavitelná plocha o rozsahu cca 0,80 ha.

**1. Odbor životního prostředí a zemědělství:**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

**Ochrana ZPF:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 1 územního plánu Babice ze srpna 2023 pro veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit Z.20 (a), Z.20 (b) s celkovým předpokládaným záborem ZPF ve výši 0,80 ha na zemědělské půdě III. třídy ochrany ve prospěch plochy bydlení (BI) a plochy zeleně (ZP). Správní orgán zohlednil argumenty pro vymezení předmětné lokality – skutečnost, že je zde zpracována územní studie zahrnující i etapizaci zástavby. Celkový rozsah záboru ZPF se oproti verzi dané územně plánovací dokumentace odsouhlasené v procesu pořizování nového územního plánu v roce 2022 nezvýšil.

**Ochrana PUPFL:**

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Babice ze srpna 2023 pro veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Babice ze srpna 2023 pro veřejné

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

<p>projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. K uplatnění stanoviska k navrhovanému rozšíření rozvojové lokality Z.20 do tzv. ochranného pásma lesa je příslušný orgán státní správy lesů úřadu obce s rozšířenou působností, v daném případě MěÚ v Říčanech.</p> <p><b>Ostatní složky ochrany životního prostředí:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.</p> <p><b>2. Odbor dopravy:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.</p> <p><b>3. Odbor kultury a památkové péče:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice, a proto nemá připomínky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p><b>05 / MěÚ Říčany, OŽP / 344549/2023 / 9.10.2023</b> Na základě oznámení Obecního úřadu Babice o zahájení projednání změny č.1 územního plánu obce Babice vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko: <b>Orgán ochrany ZPF:</b> Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

**Orgán státní správy lesů:**

V textové části na str. 33 v ploše LU-lesní všeobecné, v možnosti oplocování je uvedeno ust. §32 odst. 7 lesní zákon cituji: „Vlastník lesa je povinen hospodařit v lese tak, aby jeho činností nebyly ohroženy lesy sousedních vlastníků.“ Orgán státní správy lesů předpokládá, že záměrem bylo spíše zmínit ust. § 32 odst. 8 lesního zákona cituji: „Je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa (§ 19 odst. 1); to se netýká lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře.“

Ostatní – Bez připomínek.

**Orgán státní správy myslivosti:**

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.

**Orgán ochrany přírody a krajiny:**

V textové části ÚP požadujeme definovat termín míry využití pastevecké oplocení ohradníky a bradly, viz. text. Oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná pro chov hospodářských zvířat, nesmí bránit prostupnosti krajiny, vždy musí být zachována průchodnost území pro obyvatele a všechny druhy zvířat. Zajištění průchodů je povinen zajistit majitel pozemků nebo nájemce. V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo elektrických ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva. V plochá s kódem „AP“ – pole a trvalé travní porosty – Možnosti oplocování: případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§ 18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon, a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel pasteveckého oplocení. Definice zákona § 18 odst. 5) - v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních

**RESPEKTOVAT**

**Nahradit text:** „Vlastník lesa je povinen hospodařit v lese tak, aby jeho činností nebyly ohroženy lesy sousedních vlastníků.“ textem: „Je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa (§ 19 odst. 1 lesního zákona); to se netýká lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře.“.

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

**RESPEKTOVAT**

**Požadavky dotčené orgánu promítnout do dokumentace návrhu změny pro vydání. Definovat termín míry využití pastevecké oplocení ohradníky a bradly. V plochá (AP) – pole a trvalé travní porosty povolit oplocení jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel pasteveckého oplocení. Do nepřístupného využití pro plochy – (AP) požadujeme vložit termín specifické formy bydlení. Následně v textové části změny ÚP definovat termín specifické formy bydlení jako dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.**

<p>katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Do nepřípustného využití pro plochy – (AP) požadujeme vložit termín specifické formy bydlení. V textové části ÚP požadujeme definovat termín specifické formy bydlení – dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.</p> <p><b>Orgán odpadového hospodářství:</b> Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b> Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek.</p> <p><b>Vodoprávní úřad:</b> Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p><b>06 / MPO / MPO 90117/2023 / 12.9.2023</b> Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55 b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme. Odůvodnění: ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace</p>
<p><b>07 / MO / MO 714786/2023-1322 / 4.10.2023</b></p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p>

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmových území objektu důležitého pro obranu státu a ochranného pásma objektu důležitého pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (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. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zákres dle poskytnutých ÚAP. Všeobecné platí, že v rámci územního plánování se jedná o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, zastavitelné (objekty a zařízeními Ministerstva obrany) s vymezeným zájmovým územím MO (přesahujícím hranici vojenského objektu nebo vojenského areálu – plochu specifickou). V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky. Konkrétně se jedná o LV č. 736. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Další požadavky na ochranu vojenských inženýrských sítí při řešení výstavby v řešeném území:

- V řešeném území se dále nachází vodovodní síť

**Respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.**

**Vymezená území Ministerstva obrany ČR – jev 119 (povolování vyjmenovaných druhů staveb) a 102a (ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení) jsou v textové i grafické části ÚPD Babice**

<p>včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68) a vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 73) V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce jen na základě závazného stanoviska MO ČR. Vymezená území Ministerstva obrany ČR – jev 119 (povolování vyjmenovaných druhů staveb) a 102a (ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení) jsou v textové i grafické části ÚPD Babice zapracovány a musí být i nadále stabilizovány.</p> <p>Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.</p>	<p><b>zpracovány a musí být i nadále stabilizovány.</b></p>
--	---

Po veřejném projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice pořizovatel rozeslal na dotčené orgány a na Krajský úřad Středočeského kraje žádost o stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny během veřejného řízení o návrhu změny. Na základě této žádosti byly uplatněny tyto stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele a určené zastupitelky:

<b>ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b> Požadavky ve stanovisku	<b>ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ</b> Pokyny pro úpravu dokumentace
<b>01 / MěÚ Říčany, OŽP / 24863/2024/ 17.1.2024</b> Na základě žádosti Obecního úřadu Babice o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.1 územního plánu Babice a návrhu vyhodnocení připomínek	

<p>uplatněných k návrhu územního plánu, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:</p> <p><b>Orgán ochrany ZPF:</b> Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.</p> <p><b>Orgán státní správy lesů:</b> Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p><b>Orgán státní správy myslivosti:</b> Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p><b>Orgán ochrany přírody a krajiny:</b> Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p><b>Orgán odpadového hospodářství:</b> Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b> Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek.</p> <p><b>Vodoprávní úřad:</b> Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
---	--

## 6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změnou vymezená zastavitelná plocha navazuje (rozšiřuje) v územním plánu vymezenou zastavitelnou plochu Z.20, i pro toto rozšíření bude platit podmínka územní studie (a dohody o parcelaci). Ve vztahu k okolním obcím neeší Z1 žádné návaznosti.

## 7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č.1 se pořizuje na základě schváleného obsahu změny zkráceným postupem. Obsahem změny bylo vymezení zastavitelné plochy pro bydlení a úprava prostorové regulace (výšky) v plochách BI a dále převedení územního plánu do jednotného standardu. Tyto požadavky byly splněny, viz odůvodnění kap. 15.

## 8. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR (§43, Odst.1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR nejsou známy, nebyly zjištěny. Změna č.1 územního plánu Babic nevynechává žádné záležitosti nadmístního významu.

## 9. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.1 územního plánu Babic neobsahuje prvky regulačního plánu.

## 10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### 10.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č.1 k dojde k záboru půdního fondu o celkové výměře **0,80 ha** v k.ú. Babice.

Jedná se o zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou na základě schváleného obsahu změny (ve změně označeno jako Z.20). Tato část již byla předmětem projednání v rámci pořizování platného územního plánu Babice, po veřejném projednání byla tato část vypuštěna s ohledem na vymezení jiné zastavitelné plochy Z24, která však na základě podaných námitek v opakovaném veřejném projednání byla vypuštěna. S ohledem na celistvost lokality je plocha vymezena v plném rozsahu podle schváleného obsahu změny. Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru 0,80 ha orné půdy (viz Tab.1). Vymezená plocha je součástí územní studie DU.2 (vč. dohody o parcelaci) a je etapizována (zařazena do 2.etapy). Podél vnější obvodové linie v souladu s platným územním plánem byla vymezena plocha veřejné zeleně (ZP), aby byl zachován alespoň minimální odstup stavebních parcel od hranice plochy (může zde být umístěna alej, pěší komunikace apod.), v tabulce níže jsou samostatně vyčísleny zábory ZPF pro plochy BI a ZP. Odůvodnění potřeby vymezení plochy viz kap. 16.

Záměr řešený změnou č.1 nezasahuje chráněné půdy (I. a II.tř. ochrany), zastavitelná plocha je vymezena na půdách III. tř. ochrany (BPEJ 5.32.01 a 5.50.11), dotčen je pozemek orné půdy. Podle dostupných informací (ÚAP ORP Říčany, 2020) bude dotčeno odvodnění (meliorace).

**Tab. 1** Zábory půdního fondu

ozn. záboru	navrhované využití	zábor ZPF [ha]				BPEJ	třída ochrany ZPF [ha]				
		orná	ttp	zahrada	celkem		I.	II.	III.	IV.	V.
Z.20 (a)	BI	0,65	0	0	<b>0,65</b>	5.50.11			0,65		
Z.20 (b)	ZP	0,15	0	0	<b>0,15</b>	5.32.01			0,15		
<b>celkem</b>		<b>0,80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,80</b>				<b>1,17</b>		



**Tab. 1** (pokračování)

Označení	Navrhované využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
Z.20 (a)	plochy bydlení	0,65	0,00	NE	ANO	NE	NE
Z.20 (b)	plochy zeleně	0,15	0,00	NE	ANO	NE	NE

## 10.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č.1 vymezená zastavitelná plocha nezasahuje pozemky určené k plnění funkce lesa, okrajová část zastavitelné plochy Z.20 se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

## 11. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53,ODST.4 SZ

Pořizovatel přezkoumal změnu č.1 územního plánu Babice s následujícím výsledkem:

a/ Změna je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (vyhodnocení změny vůči PÚR a ZÚR je uvedeno v kapitole 2),

b/ Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (vyhodnocení je uvedeno v kapitole 3),

c/ Změna je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (vyhodnocení je uvedeno v kapitole 4).

d/ Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů bude provedeno po veřejném projednání (vyhodnocení bude uvedeno v kap. 5).

## 12. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno; KÚ SČK ve svém stanovisku č.j. 023225/2023/KUSK k obsahu změny konstatoval, že ÚP není nutno posoudit z hlediska vlivů na ŽP a vyloučil významný vliv na EVL nebo ptačí oblasti. Z tohoto důvodu nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozbor území a toto nebylo zpracováno.

## 13. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, ODS.5 SZ

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území není zpracováno (viz kap. 12), stanovisko se nevydává.

## 14. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50, ODS. 5 ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko se nevydává (viz výše), kapitola se nezpracovává.

## 15. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### 15.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavěné území bylo vymezeno touto změnou ke dni 1.4.2023. Do zastavěného území byly zahrnuty zastavěné pozemky rodinnými domy (od doby vydání územního plánu). S ohledem na tuto skutečnost (a v souladu se stejným postupem při zpracování územního plánu) byly tyto pozemky vypuštěny ze zastavitelných ploch a převedeny do ploch stabilizovaných. To se týká ploch Z.01, Z.06, Z.07, Z.17 a Z.23 (uváděno nové značení). V případě Z.23 byla i vypuštěna podmínka územní studie a dohody o parcelaci, vzhledem k tomu, že objekty již stojí, jsou oploceny a je vybudována komunikace (jedna z příjezdových cest do Z.23).

### 15.2 OBSAH ZMĚNY

Schváleným obsahem změny je **vymezení zastavitelné plochy Z.20** – resp. jejího rozšíření. Změnou je vymežována zastavitelná plocha o rozsahu cca 0,80 ha, která navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu a uzavře se tímto rozvoj obce JV směrem. Z hlediska vymezení ploch s rozd. zp. využití je zařazena v souladu s navazující částí Z.20 jako plocha BI, pouze podél vnější obvodové linie v souladu s platným územním plánem byla vymezena plocha veřejné zeleně (ZP), aby byl zachován alespoň minimální odstup stavebních parcel od hranice plochy (může zde být umístěna alej, pěší komunikace apod.). V souladu se zachováním provázanosti s územním plánem byla i pro toto rozšíření stanovena podmínka územní studie a dohody o parcelaci (dříve ÚS 2 a DP 2, nyní po úpravě podle jednotného standardu označena jako DU.2). Plocha Z.20 (v původním rozsahu podle platného plánu) měla stanovenou podmínku etapizace, tato podmínka je i nadále zachována i pro rozšiřovanou část, avšak její hranice byla posunuta tak, aby odpovídala stanoveným 60 % (podmínka možnosti úpravy hranice v rámci územní studie zůstala nedotčena). Ostatní podmínky pro plochu Z.20 stanovené v platném plánu (např. povinnost vymezení veřejného prostranství a plochy pro sport) zůstává změnou nedotčena.

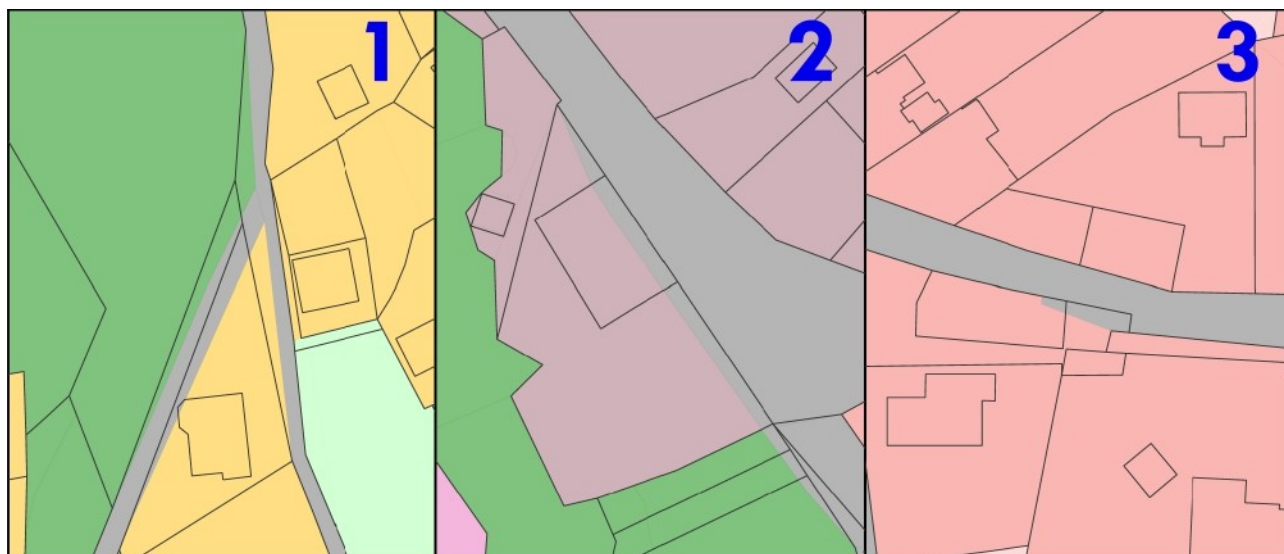
**Změna regulace výšky** vychází z důvodové zprávy, cit. "Pokud jde o změnu max. výšky staveb na plochách pro individuální bydlení, stanovisko Městské úřadu Říčany, odboru životního prostředí, č.j. 0502/2017 ze dne 2.8.2017, uplatněné k návrhu ÚP pro veřejné řízení, požadovalo s ohledem na krajinný ráz snížit hladiny zástavby pouze pro plochu Z20, nikoliv pro všechny navrhované nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení. Naopak původní výšková hladina 2NP+P, která byla součástí návrhu ÚP pro veřejné řízení, je nyní pořizovatelem považována za příliš vysokou.". Na základě výše uvedeného byla proto změněna výšková regulace ploch BI z původního "1+P, 9m" na "**2NP, 9m**". Z výše uvedeného vyplývá, že absolutní výška se změnou č.1 nijak nemění, pouze došlo k možnosti stavět (při maximálním využití regulativů) dvoupatrové domy s plochou, případně šikmou střechou tak, aby nebyla překročena výška 9 m. Z této regulace vyplývá, že dům 2NP s obytným podkrovím již překračuje stanovenou max. výšku. Kromě této výškové regulace ploch BI byla specificky pro plochu Z.20 stanovena regulace "**1NP+P, 9 m**" (v regulacích i ve výkrese označeno jako Reg2 z důvodu, aby v budoucnu (až budou plochy stabilizované a označení Z.20 již nebude ve výkresech figurovat) nebyl charakter domů (1NP, 1NP+P) měněn nástavbami. Požadavek na tuto úpravu byl v rozporu s poznámkou č.2 pod tabulkou regulací (úleva pro plochu Z20 spočívající v možnosti maximální výšky objektů 10 m) – Pozn.2 je proto změnou vypuštěna.

### 15.3 PŘEVEDENÍ ÚZEMÍHO PLÁNU DO JEDNOTNÉHO STANDARDU

Územní plán byl změnou převeden do metodiky podle vyhlášek 360/2006 Sb. a 418/2022 Sb. (novely prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb). Z toho důvodu bylo upraveno grafické zobrazení jednotlivých standardizovaných prvků a jejich označení.

V rámci změny č.1 územního plánu jsou standardizované výkresy zobrazeny jako výkresy "(b)" (tedy 1(b), 2(b), 3(b)), tyto výkresy zároveň zahrnují změny provedené v rámci schváleného obsahu změny (které jsou samostatně pro přehlednost zakresleny ve výkresech "(a)"). Pokud ze standardizace vyplynula nutnost změnit/vytvořit/upravit rozsah plošného vymezení prvků, je toto zobrazováno i ve výkresech "(a)". To se týká například nutnosti vymezení zastavitelné plochy pro navrhovaná obratiště, které již byly vymezeny v platném plánu jako návrhové plochy dopravní infrastruktury, avšak nebyly uvedeny mezi zastavitelnými plochami, popřípadě nutnosti rozdělit plochu územní rezervy (ozn. R1 podle platného plánu) na tři samostatné plochy rezerv. Dále bylo při překreslení mírně upraveno plošné vymezení ploch z důvodu změny katastrální mapy (viz obr.3), tyto drobné úpravy nejsou zobrazeny ve výkresech "(a)", ve výkrese 2(b) jsou tato místa označena kroužkem. Jiné změny (v rámci úprav v souvislosti s převedením do metodiky) z hlediska plošného rozsahu vymezení ploch s rozdílným zp. využití nebyly provedeny.

**Obr. 3** Místa, kde byla provedena úprava plošného vymezení ploch (zde pro vysvětlení zobrazen původní zákres ploch nad aktuální katastrální mapou)



Po veřejném projednání (před vydáním) byla provedena úprava spočívající v přejmenování DO.3 (dohody o parcelaci) na DU.4 z důvodu, že při kontrole souladu s jednotným standardem se ukázalo, že není možné mít zároveň samostatně dohodu o parcelaci a územní studii jako dvě samostatné plochy a je nutno vytvořit (v rozsahu jejich překryvu) jiný typ a sice "plochy a koridory podmíněné uzavřením dohody o parcelaci a zpracováním územní studie". Z toho důvodu byla vytvořena plocha DU.4 (označení číslem 4 je záměrné, aby více poukázvalo na to, že se jedná o součást US.4). Dopady této úpravy byly provedeny jak v textové, tak grafické části.

Kontrola dat byla provedena s následujícím výsledkem:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 538043 spuštěn v 2024-04-04 19:12:01

IMPORT DXF dokončen v 2024-04-04 19:12:02

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 232

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 37  
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 5  
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.  
Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná  
Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryN je 0.  
Varování: Tabulka KoridoryN je prázdná  
Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 27  
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum jsou všechna data v povoleném formátu  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 5  
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.  
Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 9  
Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují volné konce  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny body mají příslušnou plochu  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny plochy obsahují pouze jeden bod  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni žádný bod neleží na linii (hraně)  
Počet prvků v tabulce USES : 17  
Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu text jsou pouze povolené hodnoty  
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.  
Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná  
Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu text jsou pouze povolené hodnoty  
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.  
Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná  
Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.  
Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost  
Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky  
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum  
Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum  
Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky  
Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Cash jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznameni jsou pouze povolené hodnoty  
Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznameni  
Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky  
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie  
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území  
Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec\_Kod jsou pouze povolené hodnoty  
Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

Zkontrolováno: V importovaném dxf souboru neexistují neznámé vrstvy  
Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 538043 ukončen v 2024-04-04 19:12:15

Status: Varování

## 15.4 ÚPRAVY NAD RÁMEC SCHVÁLENÉHO OBSAHU ZMĚNY I METODIKY

Nad rámec schváleného obsahu změny byly čistě z formálního hlediska vypuštěny v kapitole 6.1.C věty „Veškerá výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad.“ a „Výstavba je podmíněna napojením na veřejný kanalizační řad.“, protože tyto dvě věty jsou v kontradikci s ustanovením kap. 4.2.1 a kap. 4.2.2, která sice věty „Výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad“ a „Výstavba je podmíněna napojením na veřejný kanalizační řad“ uvádí, ale zároveň se připouští druhotně i individuální řešení zásobování vodou nebo odkanalizování pomocí domovních ČOV. Proto uvedené věty byly doplněny dovětkem: „všude, kde to je technicky možné.“. Tímto není dotčena koncepce technické infrastruktury, ostatní podmínky (např. nemožnost odkanalizovat větší rozvojové plochy pouze domovními ČOV) zůstávají nedotčeny. V souvislosti s tímto byla také upravena ve výkrese č.4 (Koncepce technické infrastruktury) následující nepřesnost: v platném územním plánu jsou zobrazovány vodovodní sítě v místech, kde žádné vybudované nejsou (ani nikdy nebyly), jedná se o chybu. Chybně interpretované větve z UAP jako stav (v UAP jsou vedeny jako návrh) jsou změnou vypuštěny, územní plán nové větve navrhoval, toto není změnou měněno. Změnou je zobrazeno je aktuální vedení vodovodní sítě na základě podkladu poskytnutého podkladu správcem technické infrastruktury. Dále bylo v souvislosti s úpravou textu vypuštěno v dotčeném odstavci v kap. 4.2.1 odvolání na § 38 odst. 7 vodního zákona. Znění bodu v územním plánu je zavádějící, protože daný paragraf (odst.7) již nemá znění, které v době vzniku územního plánu bylo platné. Tehdejší znění zákona bylo "(7) Přímé vypouštění odpadních vod do podzemních vod je zakázáno. Vypouštění odpadních vod neobsahujících nebezpečné závadné látky nebo zvláště nebezpečné závadné látky (§ 39 odst. 3) z jednotlivých staveb pro bydlení, jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci nebo z jednotlivých staveb poskytujících ubytovací služby, vznikajících převážně jako produkt lidského metabolismu a činností v domácnostech přes půdní vrstvy do vod podzemních, lze povolit jen výjimečně na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí k jejich vlivu na jakost podzemních vod, pokud není technicky nebo s ohledem na zájmy chráněné jinými právními předpisy možné jejich vypouštění do vod povrchových nebo do kanalizace pro veřejnou potřebu.". Odstavec se však týká možnosti výjimečně vypouštět za zákonem stanovených podmínek odpadní vody přímo. V územním plánu bylo toto smícháno s vypouštěním odpadních vod z ČOV, čímž byl celkový význam věty zavádějící. Územní plán nepočítá s možností vypouštět odpadní vody přímo, je proto odkaz na tento odstavec<sup>2</sup> vč. částí jeho znění zrušen. Koncepce územního plánu ohledně možnosti lokálně zneškodňovat odpadní vody pomocí domovních ČOV i nemožnost lokálních ČOV pro jednotlivé RD ve větších ucelených lokalitách zůstává nezměněna. Výše uvedené úpravy byly provedeny i v kap. 6.2.C (kapitola obecné podmínky pro plochy s rozd. zp. využití), kde se toto znění také vyskytovalo.

Dále byla pro jednoznačnost výkladu doplněna definice max. výšky v kap. 6.1.A, kde bylo uváděno, že max. výška je uváděna v metrech, což neodpovídalo některým tabulkám, kde je výška stanovována pomocí počtu podlaží. Pro ujednocení napříč kapitolou 6 byla v tabulkách regulací ploch (kterých se regulace pomocí počtu pater týkala) doplněn text "NP" v souladu s definicí, toto nemělo vliv na vlastní výškovou regulaci. Zároveň bylo doplněno, co je považováno za obvyklou výšku nadzemního podlaží, aby nemohlo dojít k účelovému zvyšování staveb.

<sup>2</sup> Od roku 2017 došlo několikrát k novelizaci vodního zákona - současné znění odstavce 7) se týká jiné problematiky; výše citovaný odstavec je v aktuálním znění vodního zákona veden jako odst. 9.

## 16. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výsledný územní plán Babic vymezil zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu cca 193 RD, z toho cca 173 RD v 1. etapě. Již během projednání docházelo k postupnému zastavování volných parcel, je tedy patrné, že o území Babic je zájem, což je dáno blízkostí Říčán (a Prahy). Od doby vydání územního plánu (vydáno 12/2022) bylo dokončeno min. 11 RD (posuzováno pouze v zastavitelných plochách), což je cca 6% všech vymezených ploch pro bydlení. Při tomto tempu by se zastavitelné plochy 1. etapy zcela vyčerpaly již po necelých 8 letech. Vymezované rozšíření plochy Z.20 odpovídá rozsahu, v jakém byla plocha krácena v procesu projednání územního plánu (z důvodu vymezení jiné plochy Z24, která nakonec byla v dalším procesu vypuštěna). Navrhované rozšíření bude součástí 2. etapy, max. využití plochy je zvýšeno o 8 RD, což je méně než počet realizovaných domů za období 6 měsíců.

## 17. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice nebyly uplatněny žádné připomínky.

## 18. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Babice byly uplatněny tyto námitky dotčených vlastníků a oprávněných investorů s následujícím návrhem na rozhodnutí o jejich obsahu ze strany pořizovatele a určené zastupitelky:

ČÍSLO / DOTČENÝ VLASTNÍK/INVESTOR / DATUM	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Požadavky námitky	Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění
<b>01 / ČEZ DISTRIBUCE / 2.10.2023</b> S návrhem změny č.1 územního plánu Babice souhlasíme bez připomínek. Obecné informace: při jakékoliv stavbě požadujeme respektovat stávající i nově projektované zařízení pro přenos elektřiny včetně jeho ochranného pásma. V závazné části územního plánu sídelního útvaru je většinou vymezeno několik rozvojových lokalit. Při jakémkoliv vstupu do těchto lokalit, které vyžaduje územní rozhodnutí nebo stavební povolení včetně územního rozhodnutí na dělení a scelování pozemků, musí být na příslušnou lokalitu vypracována a schválena komplexní dokumentace v podrobnosti regulačního až zastavovacího plánu včetně řešení energetických sítí. Tuto dokumentaci budou posuzovat, schvalovat, popřípadě mít k ní připomínky, veškeré dotčené veřejnoprávní orgány a stavební úřad. Bude závazná pro jakékoliv další disponování dotčenou lokalitou. Dále si vyhrazujeme právo při detailním řešení jednotlivých lokalit umístit transformační stanice s přihlédnutím na ekonomiku výstavby v centru předpokládaných největších odběratelů elektřiny.	<b>VYHOVĚT</b> nemá charakter věcné námitky, oprávněný investor souhlasí s návrhem změny č. 1 bez připomínek.
<b>02 / KSÚS STČK / 2.10.2023</b> Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje	<b>NEVYHOVĚT</b> Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze



<p>příspěvková, organizace, která zastupuje Středočeský kraj jako vlastníka silnic II. a III. třídy Vám k návrhu změny č. 1 územního plánu Babice sděluje, že s předloženým návrhem souhlasí a požaduje dodržet tyto podmínky: U nové výstavby (obytná výstavba, občanské vybavení, ... ) v blízkosti silnic II. a III. třídy musí investoři budoucích staveb počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých pozemních komunikacích, tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Veškerá nová zástavba v blízkosti silnic II. a III. třídy musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Žádná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) nebudou hrazena z prostředků vlastníka ani majetkového správce silnic II. a III. třídy. Minimalizovat počet 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., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p>standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Ve věcné rovině se pořizovatel ztotožnil s požadavky oprávněného investora, nicméně vyhovění těmto požadavkům by znamenalo opětovně schvalovat obsah této změny, která je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona.</p>
<p><b>03 / KAREL BLESK / 9.10.2023</b> Parcelní čís. 162/23 orná půda LV 844 - kde jsem 1/3 majitelem - podávám námítku proti ZO 10-15m zeleně, neboť pozemek má šířku cca 37 m, a s 10-15m zeleně by byl úplně znehodnocený. Chtěl bych ho využít jako stavební parcelu pro vnučku. S tak velkým kusem zeleně nesouhlasím.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny.</p>
<p><b>04 / ADA ANNA BULÍN / 13.10.2023</b> Jako vlastník nemovité věci - pozemku parc. č. 74/17 - zahrada o evidované výměře 1069 m2 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - východ na LV č. 860 pro katastrální území Babice (600601), obec Babice (538043) (dále jen „Pozemek“) podávám následující námítky do návrhu změny č. 1 územního plánu Babice: území dotčené námítkou: Plocha Z.01. Znění námítky: v bodě 14 změny č. 1 územního plánu se mimo jiné stanoví, že „Pozn.2 (celá věta) pod tabulkou regulací ploch BI se zrušuje.“. Dotčený vlastník má za to, že se má ve vztahu k Z.01 zrušit také část znění Pozn. 1 (první odstavec), který zní následovně „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“ (dále jen „Ustanovení“). Odůvodnění námítky: Neexistuje oprávněný zájem, který by bylo třeba Ustanovením ve vztahu k ploše Z.01 chránit, naopak existuje zájem vlastníků pozemků na ochranu jejich vlastnictví a zajištění</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny. Tento požadavek na omezení oplocení z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa byl vložen do původního, měněného územního plánu, na základě stanoviska orgánu ochrany lesa a pořizovatel nevidí důvod, proč tento regulativ, navíc mimo měněný obsah změny č. 1, nyní na základě této námítky z textu původního územního plánu vyjímat.</p>

soukromí a domácnosti. Plocha Z.01 zahrnuje pozemky v proluce stávající zástavby, kdy okolní stávající zástavba je již dokončená, a to včetně oplocení směrem k lesním pozemkům. Zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon v účinném znění v§ 32 zakazuje „oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa“, v tomto případě se však nejedná o oplocování lesa (tj. dle daného zákona lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa) vlastníkem lesa, ale o oplocení okolních pozemků, kdy toto oplocení okolních pozemků neznamena, že dojde k oplocení lesa jako celku či jeho podstatné části a k omezení jeho užívání (což je doloženo níže). Jak je zřejmé z katastrální mapy, plocha Z.01 je natolik malá a navazující na pozemky mimo zastavitelné území obce, že umístění oplocení na hranici předmětných pozemků nemůže žádným způsobem znamenat omezení užívání lesa. I přes oplocení na hranici pozemků v ploše Z.01 vždy bude zachován přístup k lesu, a to minimálně přes pozemek parc. č. 74/42 a parc. č. 366/1 (na němž je umístěna komunikace). Naopak nemožností oplotit Pozemek na jeho hranici by bylo zásadním způsobem dotčeno vlastnické právo dotčeného vlastníka garantované v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, která výslovně stanoví, že „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Neexistuje legitimní důvod, jímž by bylo možné odůvodnit, že dotčený vlastník nesmí na hranici Pozemku umístit oplocení, tím spíše za situace, kdy jiný vlastník pozemku umístěného o několik metrů dále, na hranici téhož lesa, oplocení vybudované má. Je třeba podotknout, že oplocení je zásadní také pro řádný a klidný výkon vlastnického a užívacího práva dotčeného vlastníka a k ochraně majetku dotčeného vlastníka. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. K využití Pozemku či jeho části jako zahrady, tj. k pěstování plodin je třeba zamezit možnosti poškození zahrady a konzumace rostlin lesní zvěří, které je v dané lokalitě značné množství. Bez řádného oplocení tedy není možné Pozemek plnohodnotně užívat, čímž dochází k nezákonnému omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka. Oplocení je zároveň prvkem poskytujícím ochranu majetku dotčeného vlastníka. Ustanovení je tedy ve vztahu k lokalitě Z.01 jednoznačně: zásahem do vlastnického práva dotčeného vlastníka garantovaného čl. 11 Listiny základních práv a svobod diskriminačního charakteru nemá oporu v zákoně a neexistuje ani žádný vyšší zájem hodný ochrany, který by přijetí tohoto Ustanovení odůvodňoval.

<p>Závěr: Dotčený vlastník žádá vypuštění Ustanovení (tj. části pozn. 1: „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“) ve vztahu k ploše Z.01.</p>	
<p><b>05 / IVANKA KRÍŽKOVÁ / 5.10.2023</b>  Vznáším tímto námitku k „Návrhu územního plánu BABICE“. Dle listu vlastnictví 844 katastrálního území 600601 jsem vlastníkem 1/3 pozemku KN 162/23. V návrhu územního plánu je na tomto pozemku plánován 10-15 m široký pás zeleně „ZO“. S tímto návrhem, jako vlastník nesouhlasím, neboť tímto zábořem by byl 37 m široký pozemek znehodnocen. Chtěla bych jej využít jako zahradu, případně stavební parcelu pro má vnoučata.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se dle příslušných ust. § 55 stavebního zákona projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny.</p>
<p><b>06 / JITKA VOJÁČKOVÁ / 9.10.2023</b>  Katastrální území: Babice 600601 list vlastnictví 235, 844, parcelní číslo: 121/1 orná půda LV 235 - důrazně podávám námitku proti OS výstavba tělovýchovného a sportovního zařízení, chtěla bych ho využít jako stavební parcely pro vnoučata. V žádném případě nesouhlasím s výstavbou sportovního zařízení. Parcelní čís. 162/23 orná půda LV 844 - kde jsem 1/3 majitelkou-podávám námitku proti ZO  10-15 m zeleně, neboť pozemek má šířku cca 37 m, a s 10-15 m zeleně by byl úplně znehodnocený. Rovněž bych ho chtěla využít jako stavební parcelu pro vnoučka. S tak velkým kusem zeleně nesouhlasím.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se dle příslušných ust. § 55 stavebního zákona projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny.</p>
<p><b>07 / TOMÁŠ DVOŘÁK / 16.10.2023</b>  Dne 9.10.2023 projednán návrh změny č. 1 územního plánu Babice dle ust. § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon“), přičemž proti návrhu změny územního plánu mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem podat nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání námitky. Vzhledem k tomu, že změnou územního plánu obce dojde k zásahu do vlastnického práva dotčených osob, podávají řádně a včas tyto námitky.  I. Dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Nebylo předmětem změny č. 1, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se dle příslušných ust. § 55 stavebního zákona projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny.  O změnu vymezení plochy územní rezervy tak, aby došlo k záměně rezervy R.1a za rezervu R.1c a R.1d a aby případně plocha rezervy R.1c a R.1d byla přesunuta či rozdělena na jiné pozemky v obci tak, aby to nebyly pouze dotčené osoby, je možné požádat formou samostatné změny územního plánu.</p>

osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Dotčené osoby jsou vlastníky mimo jiné pozemku parc. č. 122/1, o výměře 2072 m<sup>2</sup>, orná půda, a pozemku parc. č. 123/1, o výměře 62786 m<sup>2</sup>, orná půda, vše zapsané na LV č. 200, k.ú. Babice, obec Babice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ (dále jen „Dotčené pozemky“). Změna č. 1 územního plánu vymezila plochy a koridory územních rezerv, přičemž dále označenými změnami – R.1c rezerva pro dopravní infrastrukturu a R.1d rezerva pro veřejnou zeleň, dojde ke znehodnocení Dotčených pozemků a také ke znemožnění přístupu na Dotčené pozemky, jelikož přístup na Dotčené pozemky je veden přes pozemek parc. č. 122/2 a pozemek parc. č. 123/2, k.ú. Babice, jejichž vlastníkem je osoba rozdílná od Dotčených vlastníků. Navržená úprava územního plánu stanovením podmínek pro různé druhy využití, určením hlavních způsobů využití, povoleného využití, zakázaného využití, podmíněně povolených ploch, stanovením podmínek prostorového uspořádání, tak jak je uvedeno v návrhu na změnu územního plánu, omezuje Dotčené vlastníky nemovitostí ve vymezeném území, tak jak uvádějí níže v těchto námitkách. Navrhované budoucí změny jsou navíc zcela nelogicky situovány s ohledem na uspořádání obce. Dotčení vlastníci předně uvádějí, že nebude zajištěn přístup na Dotčené pozemky, pokud dojde k realizaci navrhovaného způsobu využití pozemků dle projednávané změny územního plánu. Přístup na Dotčené pozemky je veden přes pozemky parc. č. 122/2 a parc. č. 123/2, k.ú. Babice, tak jak Dotčené osoby uvedly výše v těchto námitkách. R.1c - rezerva pro dopravní infrastrukturu (parkoviště) je zcela nelogicky umístěna (s ohledem na její plánované umístění) mimo hlavní komunikaci v obce. Z optiky Dotčených vlastníků je logičtější, aby přístup na parkoviště byl veden z hlavní silnice, aby přijíždějící návštěvníci obce neprojízďeli obytnou zónou a zástavbou určenou k individuálnímu bydlení, neboť dojde ke zvýšení průjezdnosti v obytné zóně a tím také ke zvýšení nebezpečí pro obyvatele obytné zóny. Zvýšením průjezdnosti obytnou zónou dochází rovněž ke znečištění ovzduší, které by však mělo být patrné z analytických podkladů s využitím dalších doplňujících průzkumů a rozborů, které si obec měla před vyhotovením územního plánu nechat zpracovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Dotčení vlastníci dále navazují na námitku nelogičnosti plánovaného umístění parkoviště na

Dotčených pozemcích ve vztahu k hlavní silnici v obci, kdy umístění parkoviště ihned u hlavní silnice (Starobabická) se z pohledu Dotčených vlastníků jeví jako logičtější krok pro vytvoření takové plochy, přičemž obytná zóna R.1a by byla umístěna dle těchto námitek na plánovaném umístění parkovacích míst R.1c a R.1d. Došlo by tak k posunu obytné části mimo hlavní silnici, kam by byla přesunuta rezerva pro dopravní infrastrukturu a rezerva pro veřejnou zeleň. Dotčení vlastníci tak mají za to, že plánování parkoviště pro návštěvníky obce tak, že tito budou muset projíždět tam i zpět obytnou zónou, mimo hlavní komunikaci, je nekoncepční a neodpovídá způsobu využití území v bezprostředním sousedství navrhované rezervy R.1c. Rovněž je dle Dotčených osob třeba znovu se zabývat nadbytečností územní rezervy, jelikož jejím vytvořením dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva vlastníků Dotčených pozemků a není namístě poskytnout za omezení vlastnických práv způsobených územní rezervou náhradu. Dotčené osoby měly dále záměr navrhnout v budoucnu změnu územního plánu tak, aby jejich pozemky mohly být zastavěny, kdy už mnoho let zamýšleli, že na předmětných pozemcích dojde k výstavbě individuálního bydlení pro členy jejich rodiny. Tím, že by však byl realizován záměr obce dle navržené změny územního plánu, by však byla takováto výstavba prakticky znemožněna a navíc by přítomností parkoviště podstatně klesla hodnota dané lokality kvůli podstatně zvýšenému dopravnímu provozu. Nadto je třeba dodat, že navržená změna územního plánu je z pohledu Dotčených osob diskriminační, když toliko jejich pozemky a pozemek sousedního vlastníka (R.1b) jsou zasaženy takovouto znehodnocující změnou, avšak pozemky jiných vlastníků se stávají pozemky zastavitelnými bez dalšího (R.2, R.1a). Přitom co se týče zamýšleného využití pozemků dle plánované rezervy R.1c a R.1d, tak takovéto využití mohly mít i kterékoliv jiné pozemky, zejména v oblasti zón Z.06, Z.23 a Z.05, avšak znovu – znehodnoceny mají být toliko pozemky Dotčených osob. Dotčené osoby proto považují navrhované změny za diskriminační a porušující zásadu, že ke změnám územního plánu, mající vliv na práva vlastníků pozemků, má docházet pouze v odůvodněných případech, a že do jejich práv má být zasahováno pouze v nezbytném rozsahu. A právě kvůli tomu, že navrhované územní rezervy vylučující individuální bydlení, dopadají toliko na Dotčené osoby, není dle jejich názoru navrhovaná změna č. 1 v tomto ani odůvodněná a ani zasahující do jejich práv pouze v nezbytném rozsahu. Dotčené osoby závěrem navrhuji, aby

<p>došlo k záměně rezervy R.1a za rezervu R.1c a R.1d a aby případně plocha rezervy R.1c a R.1d byla přesunuta či rozdělena na jiné pozemky v obci tak, aby to nebyly pouze Dotčené osoby, kdo ponese tíhu zásahu do jejich vlastnického práva.</p>	
<p><b>08 / TOMÁŠ DVOŘÁK A VĚRA DVOŘÁKOVÁ / 19.9.2023</b></p> <p>A. Vlastníci pozemku Tomáš Dvořák, nar. 19.4.1974 a Věra Dvořáková, nar. 14.3.1945, prostřednictvím zastoupení Mgr. Lucíí Petránkovou, advokátkou se sídlem Fügnerovo nám. 3, 120 00 Praha 2 podávají tímto námítky v souladu s ust. § 52 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tyto námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Babice. Změnou územního plánu je nově na pozemcích vlastníků pozemek p.č. 122/1 a p.č. 123/1 k.ú. Babice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ plánována R1c: Rezerva pro dopravní infrastrukturu (parkoviště), R.1d Rezerva pro veřejnou zeleň. Touto změnou dochází k znehodnocení pozemků, znemožnění přístupů na pozemky. Kdy územní plán je nyní nelogicky situován, kdy parkoviště mělo být u hlavní silnice, kdy bylo veřejně prezentováno architektem, že parkoviště bude sloužit pro návštěvníky obce, tudíž budou mít blíž na náves. Déle není vyřešen přístup na pozemky p.č. 122/1 a p.č. 123/1 k.ú. Babice a další ve vlastnictví vlastníků, kdy v současné době je zajištěn vstup věcným břemenem přístupu přes pozemky 122/2 a 123/2. Přístup není nikterak řešen.</p> <p>B. Přístup na parkoviště je vždy typicky z hlavní komunikace, nikoliv za obytnou zónou, kdy se tím zvýší zatížení průjezdu aut obytnou zónou, bezpečnost v obytném území, zhorší se ovzduší, délka parkování od návsí, znehodnotí se tím pozemky vlastníka. Parkoviště je zcela nelogicky situováno bez vyřešení přístupové cesty, mimo potřebu parkovacích ploch. Plochy pro veřejnou zeleň jsou typickým prvkem udávajícím charakter obce, mají být umístovány, tak aby zlepšovaly klima a daly se využít, nikoliv nelogicky a rozdělit tím navíc možnost propojení a přístupu.</p> <p>C. Žádáme o změnu územního plánu, tak aby byla prohozena zóna R 1.a se zónou R 1.c a R 1.d, jelikož celý plán je nelogicky situován.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Nebylo předmětem změny č. 1 územního plánu Babice, to byla pouze standardizace a změna využití jednoho pozemku v jižní části správního území Obce Babice. Změna územního plánu se dle příslušných ust. § 55 stavebního zákona projednává, vydává i zpracovává v rozsahu měněných částí územního plánu, tento pozemek nebyl předmětem změny. O změnu vymezení plochy územní rezervy tak, jak je požadováno v rámci uplatněné námítky, je možné požádat formou samostatné změny územního plánu.</p>

## 19. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz Příloha č.1 (svázána v tomto dokumentu, v digitální verzi je uložena v samostatném souboru). Změny jsou vyznačeny formou revizí (červeně vkládaný text, modře vypouštěný text). Číslování stran v příloze

odpovídá budoucímu úplnému znění po vydání změny (titulní strana má číslo 1), proto je první stranou přílohy str. 7.

## 20. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ NEGRAFICKÉ ČÁSTI

**Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje 39 číslovaných stran a Přílohu č.1 (kap. 19).

**Grafická část** odůvodnění územního plánu obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

## **Příloha č.1 Odůvodnění**

Text s vyznačením změn (kap. 19)



## 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 ~~1.3.2022~~ 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 prostorách.
- 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	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	max. kapacita
Z.01	<del>1,11</del> 0,88	BI	bydlení v rodinných domech	<del>10</del> 9 RD
Z.02	3,21	SV	smíšené obytné - venkovské	6 RD, 2 penziony
		OV	občanské vybavení	
		BI	bydlení v rodinných domech	5 RD

rozvojová plocha	Orientační výměra v ha	využití	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	max. kapacita
		ZVZP	zeleň na veřejných prostranstvích	
		PUV	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	<del>3,02</del> 2,90	BI	bydlení v rodinných domech	<del>28</del> 27 RD
Z.07	<del>1,79</del> 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	<del>1,09</del> 0,95	BI	bydlení v rodinných domech	<del>9</del> 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	<del>3,43</del> 4,23			
		BI	bydlení v rodinných domech	<del>22</del> 30 RD
		ZVZP	zeleň na veřejných prostranstvích	
Z.22	3,97	OV	občanské vybavení	
Z.23	<del>5,32</del> 4,80	BI	bydlení v rodinných domech	<del>44</del> 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>	<del>-30,17</del> 30,05			

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

Plochy bydlení (§4) ..... BI  
Plochy rekreace (§5) ..... RI, RH  
Plochy občanského vybavení (§6) ..... OMOK, OS, OV  
Plochy veřejných prostranství (§7) ..... PVPV  
Plochy smíšené obytné (§8) ..... SV, SX  
Plochy dopravní infrastruktury (§9) ..... DS

Plochy technické infrastruktury (§10) .....	TU+
Plochy výroby a skladování (§11) .....	VZ
Plochy zeleně .....	ZVP, ZO, ZSZ

## 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 P~~V~~U na návsi obce, dále ZVP u ČOV a nové liniové plochy ZVP v rámci Z.02
- stabilizaci ploch NSMU.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 ZVP:

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 stromořadím, v rozvolněnějších typech zástavby zelenými pásy uliční zeleně.

### Zeleň soukromá a vyhrazená ZSZ:

Plochy ZSZ jsou vymezeny výjimečně v případech velkých nezastavěných soukromých zahrad, které by měly zůstat nezastavěné a mohly 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 oddělovací pás zeleně v rámci Z.07 mezi bydlením a sběrným dvorem

### Plochy lesní ALLU:

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 NSMU.p

Zahrnují přírodní krajinnou zezeň na nelesních pozemcích.

### DRUHOVÁ SKLADBA:

V parkové veřejné zeleni bude používán širší sortiment druhů odpovídající dané lokalitě. Osvědčené neinvazní druhy nepůvodních dřevin mohou být použity v izolační zeleni. V krajinné zeleni 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 Konceptu 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 Konceptu 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 zeleň 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 **PV-PU** v Babicích – náves
- 5 parkovacích míst pro veřejnost a turistiku v rámci **PV-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 sítí technické infrastruktury je nutné navrhovat přednostně ve veřejných prostranstvích, veřejné zeleni a komunikacích. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí, 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 dostatečné šíře 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 ~~přes půdní vrstvy vsakem lze dle § 38 odst. 7 vodního zákona~~ pouze výjimečně u soliterních staveb, kde způsob likvidace odpadních vod napojením na veřejný kanalizační řad není technicky možný ~~a na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí~~. 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 závlaku 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 **OM-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 **OMOK** a OS, v plochách výroby a skladování VZ, v plochách dopravní infrastruktury DS, v plochách technické infrastruktury **TU** i v dalších (**PVU, ZVP**).

## 4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP navrhuje:

- Vymezení stávajících 2 veřejných prostranství **PVU**: návsi v lokalitě Babice střed a návsi v lokalitě Babičky
- vymezení nových **PVU** 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) .....	NZAP
Plochy lesní (§15).....	NLU
Plochy smíšené nezastavěného území (§17).....	NSMU.p

### 5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

#### 5.2.1 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

Územní plán respektuje a zpřesňuje **nadregionální biokoridor NRBK–.NK–66 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 balkonů 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).**

*Vykazuje-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 zezeň na rostlém terénu v plochách nad 1m<sup>2</sup>, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zezeň 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 vagón, 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 **NLU** 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.** ~~Veškerá výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad.~~

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, průtoku, 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 ~~přes půdní vrstvy vsakem lze dle § 38 odst. 7 vodního zákona~~ pouze výjimečně u soliterních staveb, kde způsob likvidace odpadních vod napojením na veřejný kanalizační řad není technicky možný ~~a na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí~~. Nelze tedy likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit.

~~Výstavba je podmíněna napojením na veřejný kanalizační řad.~~

Nepřipouští se vypouštění dešťových vod do kanalizačních řadů splaškové kanalizace a následně do ČOV.

Akumulované dešťové vody na pozemcích staveb budou využívány na zalivku 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, průtoku, 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 umísťování 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 **NLU, NZAP, NSMU.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 terémem, 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, RH
Plochy občanského vybavení (§6) .....	OMOK, OS, OV
Plochy veřejných prostranství (§7) .....	PVPU
Plochy smíšené obytné (§8) .....	SV, SX
Plochy dopravní infrastruktury (§9) .....	DS
Plochy technické infrastruktury (§10) .....	TITU
Plochy výroby a skladování (§11) .....	VZ
Plochy zeleně .....	ZVZP, ZO, ZSZZ
Plochy vodní a vodohospodářské (§13) .....	WU
Plochy zemědělské (§14) .....	NZAP
Plochy lesní (§15) .....	NLU
Plochy smíšené nezastavěného území (§17) .....	NSpMU.p

BI	bydlení v rodinných domech 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>	
	<p><b>MAX. VÝŠKA</b></p> <p><b>2NP, 9 m</b></p> <p><b>1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>60</b></p>

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.

Pozn.2: ~~V zastavitelné ploše Z20 je vedle výškové hladiny 1+P určena též maximální absolutní výška objektu RD 10 m.~~

RI	rekreace – <del>plochy staveb pro rodinnou rekreaci</del> <b>individuální</b>	
<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 rekreatantů: 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>

OKM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední				
<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>			
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>			
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>			
	<table border="1"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>12 m</b></td> <td><b>30</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>12 m</b>
<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>			
<b>12 m</b>	<b>30</b>			

OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení 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>			
	<p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p>			
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ano</p>			
	<table border="1"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>12 m</b></td> <td><b>20</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>12 m</b>
<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>			
<b>12 m</b>	<b>20</b>			

<b>OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura 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				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;"><b>MAX. VÝŠKA</b></td> <td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;"><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>12m</b></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><b>25</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>12m</b>	<b>25</b>
<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.

<b>PVU</b>	<b>veřejná prostranství všeobecná</b>	
<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><b>4</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><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.

<b>SRX</b>	<b>smíšené obytné –rekreačníjiné</b>	
<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>

<b>DS</b>	<b>doprava ní–infrastruktura–silniční</b>	
<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 plochy technická infrastruktura všeobecná				
<b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>  <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky technické infrastruktury</li> </ul> <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <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> <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b> Sousedí-li plochy TU s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělovací pás zeleně o šíři min. 8 m.			
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje zvláštní právní předpis			
	<b>PARKOVÁNÍ:</b> ano			
	<table border="1"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>6</b></td> <td style="text-align: center;"><b>10</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>6</b>
<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>			
<b>6</b>	<b>10</b>			

VZ výroba a skladování – zemědělská výroba a lesnická				
<b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b>  <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu bez ustájení dobytka;</li> </ul> <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <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> <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b> Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000 m <sup>2</sup> s nemožností jejich spojování  Zastavitelná plocha Z.09 (rozšíření plochy zem. areálu) smí být zpřístupněna pouze přes stávající plochy areálu.			
	<b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano			
	<b>PARKOVÁNÍ:</b> ano			
	<table border="1"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>11</b></td> <td style="text-align: center;"><b>15</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>11</b>
<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>			
<b>11</b>	<b>15</b>			

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.

ZVP zeleň – na veřejných prostranstvích 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> <hr/> <p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ne, s výjimkou dětských hřišť</p> <hr/> <p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>3</b></td> <td><b>85</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>3</b>	<b>85</b>
<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>				
<b>3</b>	<b>85</b>				

ZSZ zeleň – soukromá a vyhrazená 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> <hr/> <p><b>MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:</b> ano</p> <hr/> <p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>3</b></td> <td><b>90</b></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>3</b>	<b>90</b>
<b>MAX. VÝŠKA (m)</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>				
<b>3</b>	<b>90</b>				



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>					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MAX. VÝŠKA (m)</th> <th>MIN. % ZELENĚ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><b>4</b></td> <td style="text-align: center;"><b>95</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(výška objektů, netýká se stožárů liniových vedení)</td> </tr> </tbody> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	<b>4</b>	<b>95</b>	(výška objektů, netýká se stožárů liniových vedení)
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ					
<b>4</b>	<b>95</b>					
(výška objektů, netýká se stožárů liniových vedení)						

WU plochy 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 nepřípustné</p>			
	<p><b>PARKOVÁNÍ:</b> ne</p>			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MAX. VÝŠKA (m)</th> <th>MIN. % ZELENĚ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ			
-	-			

**APNZ plochy zemědělské pole a trvalé travní porosty****PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy zemědělského půdního fondu – orná půda, ttp, sady a zahrady

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, vodní plochy; (jen dle KN)
- trasy technické infrastruktury;
- účelové stavby dopravní a technické infrastruktury

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy za podmínky zachování stávajících alejových výsadeb

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů
- ekologická a informační centra
- změna druhu pozemků z orné (dle KN) na zahrady
- hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Účelové stavby dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy.

*Pozn.: na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí*

**MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:**

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

**PARKOVÁNÍ:** ne**MAX. VÝŠKA (m)**

-

**MIN. % ZELENĚ**

-

**PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:**

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití převážně stávajících lesních cest bez jakéhokoli rozšiřování na úkor lesa)
- stávající stavby povolené do dne vydání ÚP, při zachování způsobu využití objektů
- stávající nelesní a stavební pozemky (jsou-li tak vedeny v KN ke dni vydání ÚP)
- umístění účelových objektů a zařízení lesního hospodářství

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- vodní plochy

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- všechny stavby, kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití
- jakékoli stavby v LBC-28
- stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

**MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ:**

dle §32, odst. 7 zák. č. 289/1995 Sb. (lesní zákon)

**PARKOVÁNÍ:** ne

**MAX. VÝŠKA (m)**

-

**MIN. % ZELENĚ**

-

<b>NSMU<sub>p</sub></b> <span style="color: white;">plochy smíšené nezastavěného území</span> <span style="color: red;">všeobecné</span> – přírodní <span style="color: white;">krajinná</span> <span style="color: white;">zeleň</span> <span style="color: red;">priority</span>					
<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>druhá skladba 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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 5px;">MAX. VÝŠKA (m)</th> <th style="padding: 5px;">MIN. % ZELENĚ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">-</td> <td style="padding: 5px;">-</td> </tr> </tbody> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-	-
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
-	-				

## 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 – LBK-.40 (úsek mezi NRBK-.NK66 a LBC-.39)	Babice
VU-4	skladebné prvky lokálního ÚSES – LBC-K.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 Odst. 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	ZVP	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:

- DP2 (k ÚS2), DP3 (k ÚS4) a DP4 (k ÚS5) 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 TĚTO 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
ÚS-2 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 studií 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
ÚS 4US.4+DU.4	Babice východ	Z.23, Z.05, Z.06	<p>Provéřit 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>
ÚS-5DU.5	Babice sever	Z.02	<p>Provéřit 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 přístup územím a zachování průchodů do lesního komplexu (P2, P4).</p>
ÚS-6	Babice náves	--	Provéřit 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 ÚS-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 ~~4 let od nabytí účinnosti Územního plánu Babice~~ **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 <b>ÚS-4US.4+DU.4</b> (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 <b>ÚS-2DU.2</b> (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 <b>Z</b> základního členění území	1:5 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, <b>a</b> opatření <b>a asanací</b>	1:5 000
4	Koncepce technické infrastruktury	1:5 000
5	Koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
6	Výkres etapizace	1:10 000

Změna č.1 územního plánu Babice se skládá z VÝROKOVÉ ČÁSTI a z ODŮVODNĚNÍ, kdy součástí výrokové části je TEXTOVÁ ČÁST a GRAFICKÁ ČÁST obsahující Výkres základního členění území (č. 1(a) a 1(b)), Hlavní výkres (č. 2(a) a 2(b)), Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (č. 3(b)), Výkres koncepce technické infrastruktury (č. 4(a)) a Výkres etapizace (č. 6(a)), kdy součástí odůvodnění je TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ včetně přílohy č. 1 a GRAFICKÁ ČÁST obsahující Koordinační výkres (výkres č. O1) a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. O2). Územní plán Babice, vydaný formou opatření obecné povahy, nabývá účinnosti podle ust. § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání změny č.1 územního plánu na úřední desce obecního úřadu Babice, kdy datum nabytí účinnosti je uvedeno v záznamu o účinnosti. Proti opatření obecné povahy nelze podle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.