

ÚZEMNÍ PLÁN
BABICE
ZADÁNÍ
Návrh k veřejnému projednání

Pozn. : Konečný návrh zadání bude upraven na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek.

Vypracoval: Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
Únor 2017

Obsah:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Úvod

Pro obec Babice v současné době platí Územní plán obce Babice, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce Babice č.5 ze dne 16.9.2004 ve znění jeho pozdějších tří změn (Změna č.1 schválena 30.8.2006, Změna č.2 vydána 20.4.2009, Změna č.3 vydána 21.10.2011). Vzhledem k tomu, že podle § 188 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), se musí tento územní plán nejpozději do 31.prosince 2020 upravit a v rozsahu provedených úprav projednat a vydat, jinak pozbude platnosti, rozhodlo dne 13.2.2016 zastupitelstvo obce Babice o pořízení nového územního plánu.

Důvodem pořízení nového Územního plánu Babice je získat kvalifikovaný koncepční nástroj pro řízení budoucího územního uspořádání obce a závaznou směrnici pro rozhodování veřejné správy o možnostech změn v území.

Pro zpracování Územního plánu Babice se stanovují následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- Požadavky na rozvoj území
 - v územním plánu stanovit dlouhodobou koncepci rozvoje obce, která bude vycházet z její polohy a významu v sídelní struktuře, tj. vzhledem k její poloze v rozvojové ose nadmístního významu N-OS6 Prachatická vymezené podél silnice II/145 a v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace založit další územní rozvoj obce především na vytvoření podmínek pro stabilizaci, resp. posílení obytné a rekreační funkce v kvalitním životním prostředí a posílení podmínek pro zachování a rozvoj základního občanského vybavení a podnikatelských aktivit, zejména v zemědělství,
 - za hlavní těžiště územního rozvoje předpokládat sídlo Babice, v sídle Zvěřetice umožnit pouze přiměřený rozvoj založený na místní poptávce,
 - sídelní funkci rozvíjet s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro jednotlivá sídla při současném zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
 - v souvislosti s komplexním urbanistickým návrhem vytvořit územně technické podmínky pro doplnění a zkvalitnění veřejné infrastruktury, zejména základního občanského vybavení a technické infrastruktury,
 - zachovat charakter kulturní harmonické krajiny a zajistit ochranu nezastavěného území.
- Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

V územním plánu vymežit hodnoty území a stanovit podmínky jejich ochrany a rozvoje, přičemž

 - za přírodní hodnoty území považovat zejména významné krajinné prvky, významné plochy zeleně jako jsou stromové aleje, břehové porosty nebo skupiny vzrostlých stromů v sídlech nebo krajině a prvky lokálního územního systému ekologické stability,
 - za kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území zejména považovat Vesnickou památkovou zónu Zvěřetice, památkově chráněné objekty (tj. venkovskou usedlost čp.5, sýpku u čp.11, trafostanici a boží muka v Babicích a venkovskou usedlost čp.6 a kapli ve Zvěřeticích), urbanistickou strukturu zástavby kolem návsi v Babicích a Zvěřeticích včetně samotných návsi s kapličkami, bývalou školu (dnes sídlo obecního úřadu a knihovny) v Babicích) a další historicky nebo architektonicky cenné stavby (např. drobné sakrální stavby v krajině apod.), celé území obce lze považovat za území s archeologickými nálezy,
 - za civilizační hodnoty zejména považovat zastavěná území sídel včetně jeho vybavení veřejnou infrastrukturou.
- Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - v územním plánu vymežit v souladu s § 58 stavebního zákona zastavěné území, zastavěné území vymežit podle skutečného zastavění, pozemky s vydaným územním rozhodnutím

- včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, nebudou zahrnuty do zastavěného území,
- sídla rozvíjet jako harmonické kompaktní a celistvé urbanistické celky, tj. zajistit intenzivní využití zastavěného území a doplnění urbanistických půdorysů sídel tak, aby byly přehledné, kompaktní, a aby byla regenerována jejich hmotově - prostorová struktura,
 - v souladu s koncepcí rozvoje území stanovit plošné a prostorové uspořádání území, které bude přizpůsobeno charakteru a struktuře venkovské zástavby, její výškové hladině, hmotám a proporcím; vzhledem k charakteru zástavby uvažovat se zástavbou především izolovaných rodinných domů s odpovídajícím podílem soukromé pobytové zeleně, důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídel,
 - plochy s rozdílným způsobem využití vymezen v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, včetně podmínek jejich využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití); pro každou plochu s rozdílným způsobem využití, bude-li to účelné, budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - vždy bude stanovena výšková regulace zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, intenzita jejich využití pozemků a regulace charakteru a struktury zástavby; v případě potřeby je možné navrhnout odlišné podmínky využití nebo i vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, navržená regulace bude zdůvodněna v odůvodnění územního plánu,
 - při formulaci podmínek způsobů využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití preferovat polyfunkční princip bez přísného funkčního zónování, tzn. s přihlédnutím k místním podmínkám proporcionálně rozvíjet všechny funkční složky a umožnit v jednotlivých plochách co nejširší možné navzájem se nekolidující využití, např. v rámci ploch bydlení podporovat možnost umístování občanského vybavení a dalších výrobních či nevýrobních služeb apod.,
 - v návrhu urbanistické koncepce vyhodnotit využití zastavěného území a přednostně využít jeho vnitřní rezervy, umožnit změny stávající zástavby, intenzifikaci a regeneraci zastavěného území; nové zastavitelné plochy navrhnout jako doplnění stávajících urbanistických půdorysů sídel, s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy nepřipustit neopodstatněnou expanzi zástavby do volné krajiny, přitom klást důraz na zachování jejich kompaktnosti a celistvosti, v krajíně nevytvářet nové satelitní sídelní útvary,
 - v územním plánu posoudit záměry na změny využití území vyplývající z uplatněných požadavků občanů (viz výkres záměrů na provedení změn v dokumentaci doplňujících průzkumů a rozborů); záměry vyhodnotit v širších urbanistických souvislostech, tj. zejména ve vazbě na zastavěné území, ochranu hodnot území, dostupnost veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.,
 - vymezení zastavitelných ploch pro bydlení bude provedeno s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, v odůvodnění územního plánu bude na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a očekávaného demografického vývoje obce a vývoje bytového fondu, resp. jeho obsazenosti, prokázána potřeba vymezení navrhovaných zastavitelných ploch; pro vyhodnocení se doporučuje využít metodického doporučení Ústavu územního rozvoje a urbanistickou kalkulačku Urbanka,
 - stávající plochy výroby a skladování považovat za územně stabilizované; vytvořit podmínky pro rozvoj ekologického podnikání v zemědělství a místní řemeslné výroby, resp. obnovu stávajících areálů, přitom navrhnout řešení vedoucí ke zmírnění jejich negativního dopadu na krajinný ráz (např. formou vymezení plochy ochranné zeleně apod.),
 - dle potřeby navrhnout pořadí změn v území (etapizaci výstavby).
- Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - Dopravní infrastruktura
 - stávající silnice II/145, III/14536 a místní a účelové komunikace považovat za územně stabilizované, umožnit případné úpravy směrových či šířkových parametrů těchto pozemních komunikací, zejména na průtazích zastavěným územím (počítat s územní

- rezervou pro šířkové úpravy a vybudování alespoň jednostranného chodníku), navrhnout odstranění dalších dopravních závad,
- u jednotlivých záměrů (zastavitelných ploch) posoudit a stanovit způsob jejich dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace, dopravní napojení přednostně uvažovat ze stávajících sjezdů,
 - dopravu v klidu přednostně řešit v rámci zastavitelných ploch na vlastních pozemcích, návrh nové plochy pro veřejné parkoviště se nepožaduje (řešit případně v rámci ploch veřejných prostranství),
 - v rámci posílení cestovního ruchu prověřit doplnění stávající sítě cyklostezek.
- Technická infrastruktura
- z hlediska stávajících odtokových poměrů v území, vodních toků a nádrží se nestanovují žádné požadavky, do budoucna uvažovat pouze s jejich běžnou údržbou a umožnit realizaci vhodných revitalizačních opatření vedoucích ke zvýšení retence vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy,
 - při řešení dalšího rozvoje území bude pro jednotlivá sídla a rozvojové lokality stanovena koncepce zásobování pitnou, která bude vycházet z Programu rozvoje vodovodů a kanalizace územního celku Jihočeského kraje (PRVKÚJC); v Babicích považovat veřejný systém zásobování pitnou za dostatečný, uvažovat s novým zdrojem (vrtem) v JZ části sídla a rozšířením vodovodní sítě v rámci navrhované zástavby a k dosud nenapojeným objektům, v sídle Zvěřetice uvažovat nadále s individuálním zásobováním vodou,
 - v souladu s požárním řádem obce vymežit zdroje vody pro hašení požárů a zachovat jejich trvalou použitelnost, posoudit jejich kapacitu pro uvažovaný rozvoj a případně navrhnout nové zdroje se zajištěním jejich přístupu,
 - při řešení dalšího rozvoje území bude pro jednotlivá sídla a rozvojové lokality stanovena koncepce likvidace odpadních vod, která bude vycházet z Programu rozvoje vodovodů a kanalizace územního celku Jihočeského kraje (PRVKÚJC); v sídle Babice dále rozvíjet veřejný systém odkanalizování, uvažovat s rozšířením kanalizační sítě v rámci navrhované zástavby a k dosud nenapojeným objektům a výstavbou nové centrální ČOV jihovýchodně pod sídlem, v sídle Zvěřetice navrhnout novou veřejnou kanalizaci zakončenou na navrhovanou ČOV v Babicích,
 - stávající systém zásobování území elektrickou energií považovat za územně stabilizovaný; u nových záměrů posoudit a stanovit způsob jejich napojení na distribuční soustavu, v odůvodnění územního plánu bude na základě energetické bilance prokázána dostatečná kapacita výkonu distribuční soustavy pro nově uvažované záměry,
 - se zásobováním obce zemním plynem neuvažovat, respektovat koridor VTL plynovodu pro propojení tranzitních plynovodů Ep10 a územní rezervu VTL plynovodu Netolice – Zliv (Ep/E); při vymežování koridoru VTL plynovodu Ep10 vyřešit střet (zajistit ochranu) s architektonickou hodnotou území – architektonicky cennou stavbou Pivoňků kapličkou,
 - v návrhu územního plánu neuvažovat s centrálním zdrojem vytápění, uvažovat s individuálním způsobem vytápění jednotlivých objektů),
 - z hlediska telekomunikační infrastruktury se nestanovují žádné nové územní požadavky,
 - z hlediska odpadového hospodářství se nestanovují žádné požadavky,
 - v návrhu územního plánu řešit požadavky civilní ochrany dle §20 vyhlášky č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- Občanské vybavení
- stávající plochy veřejného občanského vybavení (obecní úřad, hřiště, kaple) považovat za územně stabilizované,
 - rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru (např. maloobchodu, ubytovacích, stravovacích a dalších služeb) umožnit zejména v rámci přípustných činností jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- Veřejné prostranství
 - stávající plochy veřejných prostranství považovat za územně stabilizované, stanovit územní podmínky pro jejich ochranu a využití,
 - záměry na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vyhodnotit podle místních podmínek z hlediska nároků na veřejná prostranství, v případě splnění podmínek aplikovat § 7 odst.2 vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění.
- Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
 - v souladu s koncepcí rozvoje území stanovit plošné a prostorové uspořádání území nezastavěného území; plochy s rozdílným způsobem využití nezastavěného území vymezené v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, včetně podmínek jejich využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití); v případě potřeby je možné navrhnout odlišné podmínky využití nebo i vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, navržená regulace bude zdůvodněna v odůvodnění územního plánu,
 - při řešení nezastavěného území vycházet z § 18 odst.5 stavebního zákona, tzn. zejména prověřit, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedených v § 18 odst.5 stavebního zákona,
 - neuvažovat s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině,
 - nebudou uvažovány nové plochy pro soustředěnou rekreační chatovou zástavbu ve formě chatových osad,
 - řešení územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro využívání území a rozhodování o změnách v území stanovené pro typ krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace jako základní typ krajiny řešeného území [viz kap.f) výrokové části ZÚR], tj. zejména
 - rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
 - vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
 - dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně,
 - dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
 - rozvíjet cestovní ruch,
 - při posuzování jednotlivých záměrů a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání zohlednit prostorové vazby v území, např. koridory důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantní prvky a jejich vzájemné prostorové vazby, drobnou architekturu v krajině, místa dalekých výhledů důležitá pro vnímání rázu krajiny apod.
 - do návrhu územního plánu zapracovat a upřesnit prvky lokálního ÚSES, zajistit jejich návaznost na sousední obce a stanovit podmínky jejich využití,
 - vytvořit podmínky pro posílení polyfunkčního využití krajiny, tzn. vedle zemědělského využití vytvořit podmínky pro podporu rozmanitosti krajinných ploch, zvyšování propustnosti krajiny a její schopnosti zadržování vody, pro zvyšování podílu rozptýlené zeleně apod.
- Požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování
 - v návrhu územního plánu zohlednit cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona, tj. s ohledem na potenciál rozvoje a charakter území obce zejména
 - zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území obce s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,

- zajistit podmínky pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
 - zachovat charakter kulturní harmonické krajiny a zajistit ochranu nezastavěného území před nežádoucími záměry vymykajícími se měřítku krajiny a výrazně narušujících krajinný ráz.
- Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2016),
 - při řešení územního plánu zohlednit a respektovat limity využití území,
 - při řešení územního plánu vycházet ze závěrů rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného v rámci Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2016), tj.
 - územní plán vytvoří předpoklady pro posílení územních podmínek pro příznivý stav životního prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
 - územní plán přispěje k eliminaci nebo snížení identifikovaných hrozeb území (omezení rozvoje obce z důvodu chybějící technické infrastruktury, zhoršení podmínek pro bydlení), k posílení slabých stránek území (nedostatečné zajištění likvidace odpadních vod, nižší potenciál pro rozvoj cestovního ruchu, malá ekologická stabilita území, absence základního občanského vybavení, oblasti s výskytem vysokého radonového rizika v zastavěných územích apod.) a využití silných stránek a příležitostí území (např. dobrá dopravní poloha vůči centrům osídlení, silniční síť bez významných závad, stabilizace počtu obyvatel, malé riziko povodní a záplav, využití potenciálu VPZ Zvěřetice, jubilejní školy a naučné stezky Historická krajina Netolicka apod.),
 - současně bude reagovat na zjištěné problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci (vymezit zpřesněné koridory technické infrastruktury-plynovodů ze ZÚR JČ kraje, zajistit důslednou ochranu a minimalizaci záborů zemědělské půdy, provést revizi již vymezených zastavitelných ploch, prověřit umístění ČOV na JV okraji Babic apod.).
 - Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 (PÚR)
 - v návrhu koncepce rozvoje území zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR, tj.vzhledem k povaze řešeného území zejména
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika při zachování a rozvoji hodnot území).
 - V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- 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.
 - pro správní území obce Babice nevyplývají žádné požadavky z vymezených rozvojových oblastí, rozvojových os nebo specifických oblastí – území obce Babice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti vymezené PÚR,
 - pro správní území obce Babice vyplývá požadavek na zpřesnění koridoru technické infrastruktury národního významu – na území obce Babice je vymezen koridor VTL plynovodu pro propojení tranzitních plynovodů P1.
- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 3.aktualizace (ZÚR)
 - V návrhu koncepcce rozvoje území zohlednit priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části ZÚR JČ kraje, tj. vzhledem k povaze řešeného území zejména
 - Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.
 - Prioritami pro zajištění příznivého životního prostředí jsou zejména zachovat a vytvořit podmínky pro tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu, tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření; zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území.
 - Prioritami pro zajištění hospodářského rozvoje kraje jsou zejména upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields; zabezpečit rozvoj cestovního ruchu, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině; vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,
 - Prioritami pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou zejména vyloučit při vymezování zastavitelných ploch nekonceptní formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace; vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant.
 - v návrhu územního plánu zohlednit polohu obce Babice v rozvojové ose nadmístního významu N-OS6 Prachatická a stanovené zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v této rozvojové ose, další požadavky z vymezených rozvojových oblastí nebo specifických oblastí pro správní území obce Babice nevyplývají,
 - pro správní území obce Babice nevyplývají žádné požadavky z vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury nadmístního významu, prvků nadregionálního a regionálního ÚSES - na území obce Babice nejsou vymezeny žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury nadmístního významu, prvky nadregionálního a regionálního ÚSES,
 - pro správní území obce Babice vyplývají požadavky z vymezených koridorů a ploch technické

nadmístního významu a územních rezerv - na území obce Babice jsou vymezeny koridor pro propojení tranzitních plynovodů Ep10 a územní rezerva koridoru VTL plynovodu Netolice – Zliv (Ep/E), v návrhu územního plánu tyto koridory upřesnit podle konkrétních podmínek v území a zohlednit veškeré požadavky na jejich ochranu stanovené v ZÚR JČ kraje,

- v návrhu územního plánu zohlednit územní podmínky koncepce a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, tj. vzhledem k povaze řešeného území zejména
 - ochrana a rozvoj přírodních hodnot: podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny; podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území; při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území, a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu; při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny, při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území; respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody,
 - ochrana a rozvoje kulturních hodnot: vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití, vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb, respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
 - ochrana a rozvoj civilizačních hodnot: podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím, vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields, podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, např. zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek,
 - respektovat cílovou charakteristiku krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace jako hlavní typ krajiny řešeného území a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území,
 - v návrhu územního plánu zohlednit požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí formulované v kap. h) výrokové části ZÚR JČ kraje.
- Požadavky vyplývající z širších územních vztahů
Koordinovat návrh dopravní a technické infrastruktury a prvků lokálních ÚSES s územními plány sousedních obcí (Netolice, Mahouš, Němčice, Chvalovice, Lhenice) a obcí Lužice, tj. napojit v jednom bodu hranice koridorů na rozmezí správním území jednotlivých obcí.
 - Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
 - Ochrana zemědělského půdního fondu
 - navrhnout a řádně zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru zemědělské půdy dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v zastavěném území obce,
 - vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany ve smyslu přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, přitom se řídit Společným metodickým doporučením odboru územního

- plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (červenec 2011),
- při návrhu řešení zohlednit obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu, tj.
 - pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků mimo tato území, stavební proluky apod., musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí ZPF je nutné zejména
 - odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní (půdy v I.a II. třídě ochrany lze odjímat pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu),
 - co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a síť zemědělských účelových komunikací,
 - preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území,
 - navrhopat k odnětí jen nejnultnější plochu.
 - Ochrana přírody a krajiny
 - z hlediska ochrany přírody a životního prostředí minimalizovat zásahy do významných krajinných prvků, důraz klást na zachování přírodního charakteru území a krajinného rázu, nenavrhovat zastavitelné plochy ve volné krajině,
 - do územního plánu bude zapracován návrh plánu ÚSES lokální úrovně (nadregionální a regionální se nevyskytuje), budou stanoveny podmínky využití ploch tvořících jednotlivé segmenty ÚSES, v grafické části budou rozčleněny plochy ÚSES na funkční (existující) a nefunkční (navržené k založení); přitom využít jako podklad zpracované komplexní pozemkové úpravy.
 - Ochrana lesa
 - v návrhu územního plánu minimalizovat zásahy do lesních pozemků včetně vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pro stávající a navrhované plochy v blízkosti lesních pozemků stanovit podmínku, že umístění nových staveb pro bydlení musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku, upravená s ohledem na charakter lokality a současně při každé změně využití ploch musí být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích,
 - v textové části odůvodnění bude vyhodnocen případný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.
 - Ochrana vod
 - respektovat vodní zdroje a vodohospodářskou infrastrukturu vč. ochranných pásem,
 - nenavrhovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou.
 - Památková péče
 - nepřipustit nepříznivé pohledové ovlivnění Vesnické památkové zóny Zvěřetice, nemovitých kulturních památek a dalších kulturních hodnot území (viz str.3 tohoto zadání),
 - při vymežování zastavitelných ploch zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídel, zachovat jejich panorama a začlenění v krajině,
 - pro novou zástavbu stanovit takové podmínky plošného a prostorového uspořádání, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nevytvářela v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovala vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby,

- Požadavky na ochranu veřejného zdraví
 - v řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší,
 - zastavitelné plochy pro bydlení neumísťovat v území, u něhož je předpoklad zasažení nadlimitními hladinami hluku, popř. v těchto územích stanovit podmíněčně přípustné bydlení za podmínky dosažení přijatelných hladin hluku v chráněných venkovních prostorech.
 - Požadavky civilní ochrany
 - územní plán navrhne řešení požadavků civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
 - Požadavky na ochranu nerostného bohatství
 - respektovat ložisko nerostných surovin Kralovice na jihozápadním okraji řešeného území.
 - Pozemkové úpravy
 - v návrhu územního plánu zohlednit schválené komplexní pozemkové úpravy.
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
Nejsou stanoveny.
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny dle potřeby a posouzení projektantem. Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny v nezbytném rozsahu a v textové části bude odůvodněna potřeba jejich vymezení.
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
Dle potřeby a posouzení projektantem budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V textové části bude odůvodněna potřeba jejich vymezení.
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení**
Není stanoven.
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
 - Odůvodnění změny územního plánu bude zpracováno v souladu s metodickým pokynem Krajského úřadu - Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, č.1/2013 ze dne 8.3.2013.
 - Dokumentace územního plánu bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydána v měřítku 1:5000, výkres širších vztahů 1:50 000.

- Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
- Upravený návrh územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
- Konečný návrh (čistopis) bude odevzdán ve 4 tiskových vyhotoveních a v digitální podobě na datovém nosiči v jednom následujících formátů:
 - Grafická část změny územního plánu bude zpracována v prostředí ArcGIS (výstupní formát *.shp a projekt *.mxd včetně metadat) nebo AutoCAD (výstupní formát *.dwg včetně popisu struktury dat) nebo Microstation (výstupní formát *.dgn včetně popisu struktury dat). Výstupní digitální soubory budou svoji strukturou respektovat datový model DMG 4.0 od společnosti Hydrossoft Veleslavin.
 - Textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access).
 - Grafická a textová část bude současně odevzdána i ve formátu .pdf Acrobat Reader.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Návrh zadání územního plánu neobsahuje požadavky na záměry, které by měli mít vliv na uplatnění požadavku vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj území. Cílem územního plánu je vedle aktualizace zastavěného území zajistit stabilizaci jednotlivých sídel a posoudit záměry na změnu využití území zejména pro bydlení dle požadavků uplatněných vlastníky pozemků.
- V návrhu zadání územního plánu jsou stanoveny požadavky na zpracování územního plánu v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a cíly a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Vzhledem k poloze obce Babice v rozvojové ose nadmístního významu N-OS6 Prachatická a v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace se předpokládá větší podpora rozvoji sídel při současném zajištění ochrany všech složek životního prostředí, zejména zemědělské půdy a krajinářských hodnot území. V návrhu zadání se proto požaduje sídla rozvíjet jako harmonické kompaktní a celistvé urbanistické celky, je kladen důraz na zajištění intenzivnějšího využití zastavěného území a doplnění zastavitelných ploch v návaznosti na stávající urbanistické půdorysy sídel.
- Na území obce se nenachází zvláště chráněná území přírody, území soustavy Natura 2000, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebo prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. V návrhu zadání jsou uplatněny požadavky na vymezení lokálního ÚSES nebo na minimalizaci, resp. eliminaci záborů zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Současně jsou v návrhu zadání uplatněny požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Na ochranu krajinného rázu je např. stanoven požadavek, aby návrh plošného a prostorového uspořádání jednotlivých záměrů byl přizpůsoben charakteru a struktuře stávající venkovské zástavby, její výškové hladině, hmotám a proporcím. Zvláštní požadavek je stanoven na řešení přechodu urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídel. Pro ochranu krajiny se dále v návrhu zadání stanovuje požadavek, aby při řešení nezastavěného území se maximálně uplatnil § 18 odst.5 stavebního zákona, výslovně se neuvažuje s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině nebo s novými plochami pro soustředěnou rekreační chatovou zástavbu apod.
- Dalším cílem územního plánu je stanovit koncepci veřejné infrastruktury. Z hlediska ochrany životního prostředí je v této souvislosti významným požadavkem požadavek na stanovení koncepce likvidace odpadních vod řešeného území, zejména rozšíření veřejné kanalizace a výstavbu nové ČOV.
- Vzhledem k povaze územního plánu se nepožaduje zpracování variantního řešení.

Příloha: Výkres záměrů na provedení změn (doplňující průzkumy a rozbory)