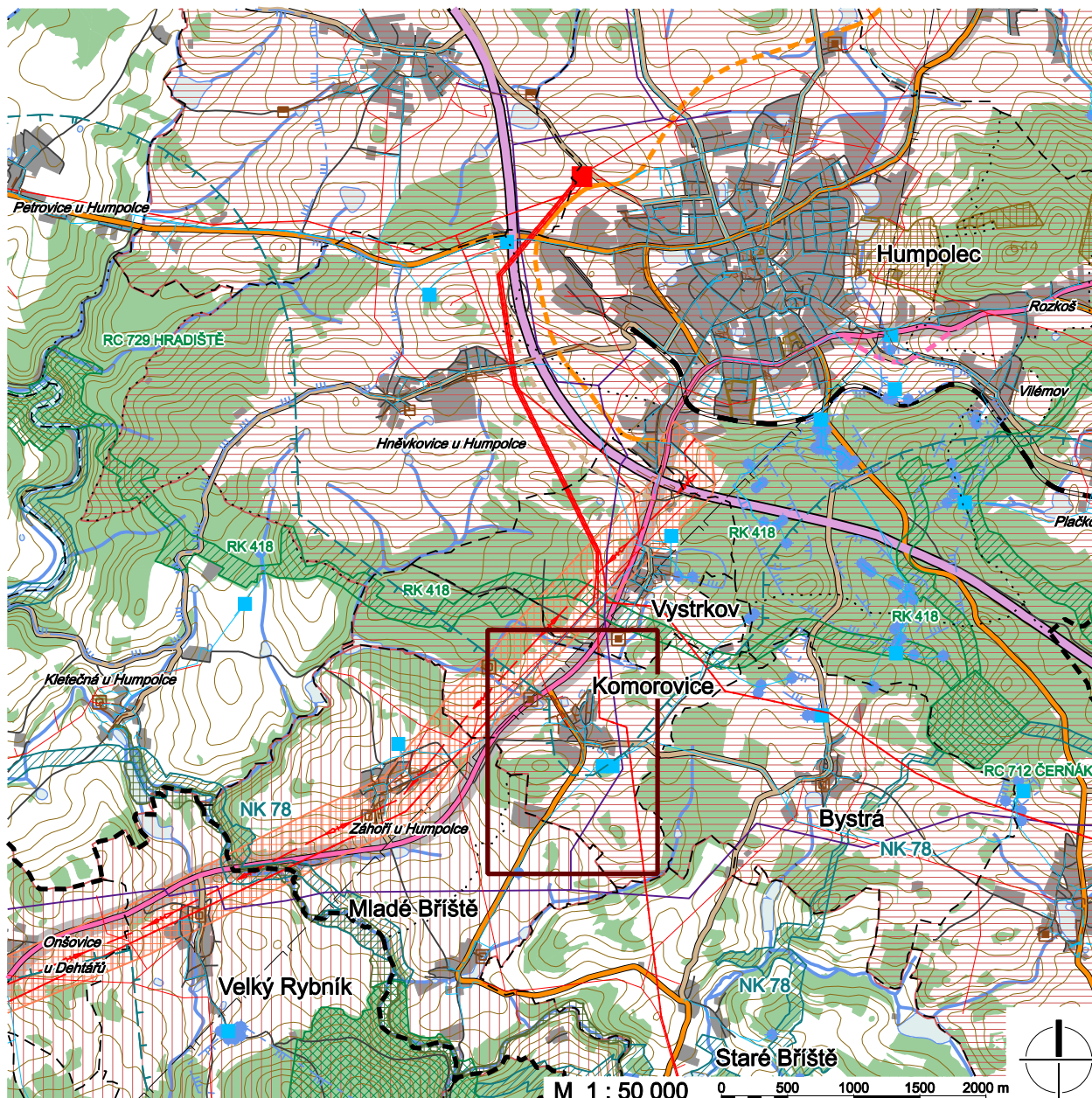




Ú Z E M N Í P L Á N K O M O R O V I C E

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMOROVICE

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC, Stavební úřad
Dolní náměstí 253; 396 22 Humpolec

tel: 565 518 104
e-mail: urad@mesto-humpolec.cz

OBJEDNATEL

OBEC KOMOROVICE
Komorovice 50; 39601 Humpolec

IČ: 00248436
e-mail: obeckomorovice@seznam.cz

Z H O T O V I T E L

ING. ARCH. MARTIN DOBIAŠ

Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČO: 71856544

tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Dobiáš

ETAPA

návrh k veřejnému projednání

DATUM

leden 2018

OBSAH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMOROVICE :

00P	Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.1 Územního plánu Komorovice	text
A1	Hlavní výkres	1:5000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMOROVICE :

B1	Textová část zpracovaná projektantem	text
B2	Textová část zpracovaná pořizovatelem	text
B3	Koordinační výkres	1:5000

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Kapitola 1 „Vymezení zastavěného území“ Textové části Územního plánu Komorovice (dále jen „Textové části“) se mění následně:

- a) Datum 31.12.2012 se nahrazuje datumem 31.10.2017.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

2. Odstavec a) kapitoly 2.2.2. „Přírodní hodnoty území“ Textové části se doplňuje o následující větu:

Zejména neumisťovat stavby s charakterem dominanty do vymezujičích horizontů a krajinných předělů přesahujících svou výškou krajinné předěly.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3. První odstavec kapitoly 4.1.2.2. „Kanalizace a ČOV“ Textové části se mění následně:

- a) Druhá věta nově zní: „Dešťové vody z ploch určených pro novou výstavbu budou zadržovány na přilehlých pozemcích, tzn. zasakovány či využívány pro zálivku zeleně či jiné technologické účely“.
- b) Čtvrtá věta nově zní: „Po vybudování veřejné splaškové kanalizace ukončené ČOV budou jímky či individuální čistící zařízení odstaveny z provozu a objekty budou napojeny na veřejný kanalizační systém.“

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

4. Kapitola 5.1.1.2. „Prostupnost krajiny“ Textové části se doplňuje o následující odstavec:

Do řešeného území zasahuje dálkový migrační koridor a migračně významné území. V trase dálkového migračního koridoru je nutné zajistit průchodnost pro velké živočichy, nesmí zde proto být umísťováno oplocení ani jiné stavby, které by průchodnost území znemožnily.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

5. Kapitola 6. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ Textové části se mění následně:

- a) Kapitoly
- 6.1.1.4. „Nepřípustný způsob využití“ ploch pro bydlení - hromadné v bytových domech (BH),

- 6.1.2.4. „Nepřípustný způsob využití“ ploch pro bydlení - v rodinných domech (BI),
- 6.2.1.4. „Nepřípustný způsob využití“ ploch pro občanské vybavení - veřejné (OV),
- 6.2.2.4. „Nepřípustný způsob využití“ ploch pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

se doplňují o následující větu: „c) Stavby pro přechodné ubytování.“

6. V názvu kapitoly 6.2.1. „Občanské vybavení - veřejné (OV)“ Textové části se ruší slova „veřejné (OV)“

7. Kapitola 6.2.1.1. „Hlavní způsob využití“ ploch občanského vybavení Textové části nově zní:

Stavby a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů. Občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, administrativních služeb, církevních aktivit, kulturně společenského vyžití, finanční, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, požární ochrany a ochrany obyvatelstva apod.

8. V Kapitole 6.2.1.2. „Přípustný způsob využití“ ploch občanského vybavení Textové části se ruší odstavec b).

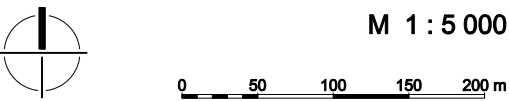
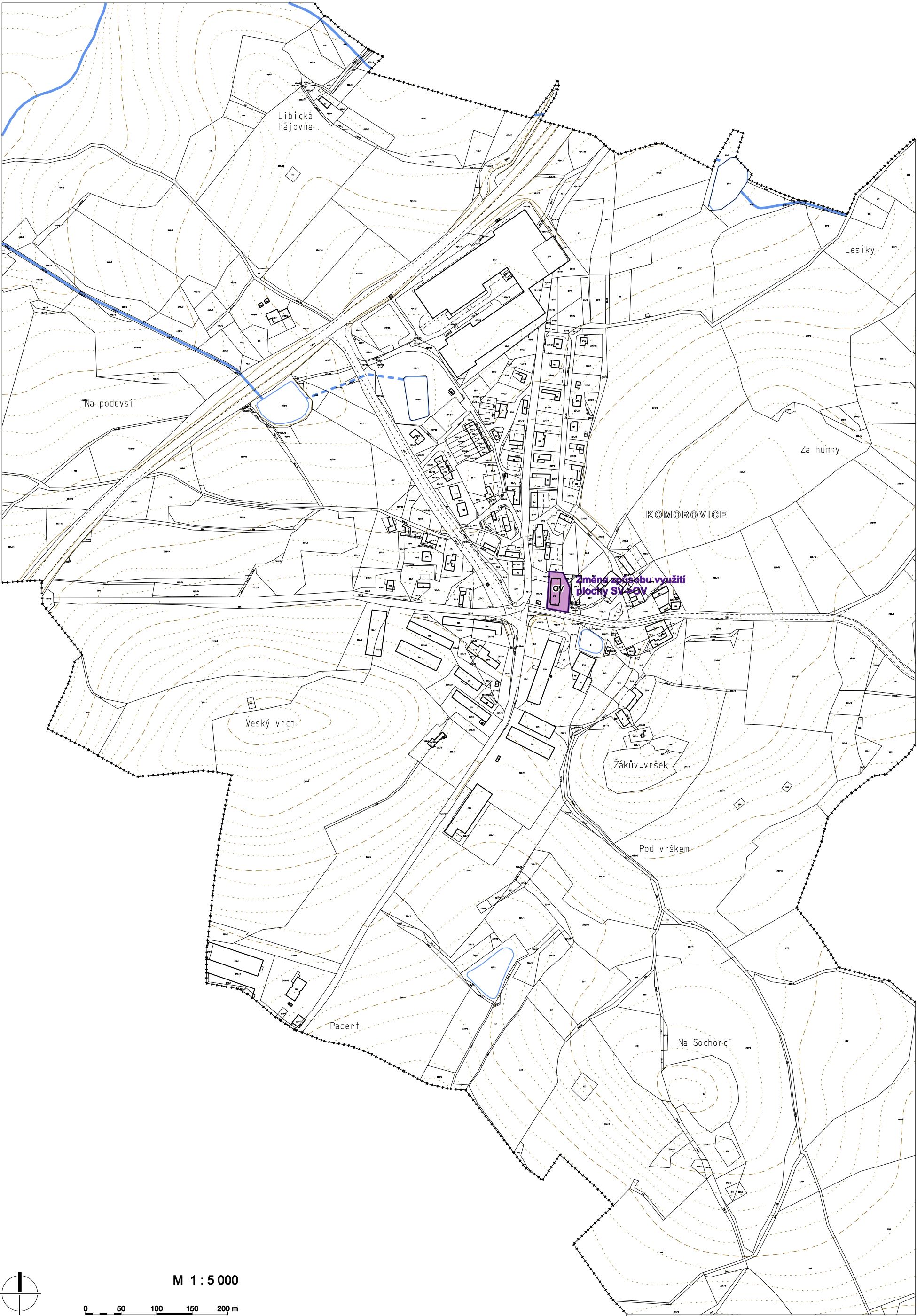
9. V Kapitole 6.2.1.3. „Podmíněně přípustný způsob využití“ ploch občanského vybavení Textové části se ruší odstavec a).

10. Do kapitoly 6.2.1.4. „Nepřípustný způsob využití“ ploch občanského vybavení Textové části se doplňuje odstavec d), který zní: „Stavby pro bydlení.“

11. V Kapitole 6.2.1.5. „Podmínky pro umístění staveb“ ploch občanského vybavení Textové části se ruší odstavec b).

12. Kapitola 6.4.1. „Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“ Textové části se mění následně:

- a) V kapitole 6.4.1.1. „Hlavní způsob využití“ se před slova „bydlení“ a „rekreace“ doplňují slova „individuální“.
- b) Kapitola 6.4.1.3. „Podmíněně přípustný způsob využití“ se doplňuje o následující větu:
 - c) Penziony, pokud nebude ubytovací kapacita jednoho penzionu větší než 10 lůžek.
- c) Kapitola 6.4.1.4. „Nepřípustný způsob využití“ se doplňuje o následující věty:
 - d) Stavby pro hromadnou rekreaci.
 - e) Stavby pro přechodné ubytování, s výjimkou penzionů o počtu lůžek 10 a méně.
 - f) Stavby pro hromadné bydlení.



MAPOVÝ PODKLAD:

	Hranice katastrálního území		Vrstevnice po 2 m, po 10 m
	Hranice parcel		Hrana terénního útvaru
	Vnitřní kresba parcel		Vodní tok
	Budovy		Vodní plocha - břehovka
			Vodní zdroj

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

	Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
	Popis úprav

JEVY, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
Plochy stabilizované	Plochy změn	Plochy územ.rezervy
		Občanské vybavení

V legendě se ve výše uvedeném řádku nahrazují slova "Občanské vybavení - veřejné" slovy "Občanské vybavení".

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Textová část územního plánu s vyznačením změn.	2
1.1. Kapitola 1. „Vymezení zastavěného území“	2
1.2. Kapitola 2.2. „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“	2
1.3. Kapitola 4.1. „Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury“	3
1.4. Kapitola 5.1.1. „Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny“	4
1.5. Kapitola 6. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“	4
2. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	12
2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	12
2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	13
2.3. Specifické oblasti	13
2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury	13
2.5. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů	13
3. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina	13
3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území	13
3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	14
3.3. Specifické oblasti	14
3.4. Plochy a koridory nadmístního významu	14
3.5. Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot	15
3.6. Typ krajiny dle cílového využití	15
3.7. Oblasti krajinného rázu	15
4. Vyhodnocení souladu s ÚAP	15
5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	15
6. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina	15
7. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	16
8. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	17
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	17
9.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	17
9.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	17
9.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	18
9.4. Vyhodnocení změny mapových podkladů a jejich důsledků	18
9.5. Úpravy hranic zastavěného území	18
9.6. Změna způsobu využití ploch	18
9.7. Úpravy podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	18
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	19
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	19

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČR	Česká republika	ÚPD	územně plánovací dokumentace
KÚ	katastrální území	ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obec s rozšířenou působností		
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZČ1	Změna číslo 1 (Územního plánu Komorovice)
PÚR	politika územního rozvoje	ZPF	zemědělský půdní fond
ÚAP	územně analytické podklady	ZÚR	zásady územního rozvoje
ÚP	územní plán		

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN.

Barevné zvýraznění úprav:

V návrhu ke společnému jednání rušený text

V návrhu ke společnému jednání doplňovaný text

V návrhu k veřejnému projednání rušený text

V návrhu k veřejnému projednání doplňovaný text

1.1. Kapitola 1. „Vymezení zastavěného území“

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 zák.č.183/2006 Sb. ke dni ~~31.12.2012~~ 31.10.2017. Zastavěné území se skládá z osmi samostatných částí o celkové výměře 29,71 ha. Hranice zastavěného území jsou vyznačeny v těchto výkresech ÚP Komorovice:

- A2 - Výkres základního členění území
- A3 - Hlavní výkres

1.2. Kapitola 2.2. „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území“

2.2.1. Civilizační hodnoty území

2.2.1.1. Archeologické hodnoty území

- a) Při případném archeologickém nálezů v řešeném území je nutno postupovat v souladu s příslušným zákonem o památkové péči.

2.2.1.2. Kulturně historické hodnoty území

- a) Při rozhodování o využití území zohlednit existenci objektů, které přispívají k posilování identity území. Jedná se zejména o kulturně hodnotné objekty, včetně drobných sakrálních staveb.

2.2.1.3. Urbanistické a architektonické hodnoty území

- a) Veškeré stavby, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického a architektonického prostředí. Nesmí zde být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu či použitými materiály narušovaly hodnoty území.
- b) Nepřipouštět zásadní zásahy do urbanisticky hodnotných prostorů. Při rozhodování o využití území zohlednit zejména existenci architektonicky hodnotných objektů, veřejných prostranství a sídelní zeleně. Zásahy do veřejných prostranství a sídelní zeleně povolovat pouze v nezbytně nutném rozsahu tak, aby nebyl narušen jejich charakter. Zvyšovat podíl sídelní zeleně.

2.2.1.4. Ostatní civilizační hodnoty území

- a) Posilovat význam návsi jako kulturně společenského centra obce.
- b) Zachovávat a rozvíjet stavby a zařízení veřejné infrastruktury v řešeném území. Respektovat ochranná pásma stávající dopravní a technické infrastruktury.
- c) Podporovat v přiměřeném rozsahu využití krajiny k zemědělským účelům.
- d) Respektovat podmínky využití ploch koridoru X1 pro homogenizaci trasy silnice I/34.

2.2.2. Přírodní hodnoty území

Ochrana a rozvoj přírodně hodnotných lokalit je řešena v rámci podmínek využití ploch přírodních – viz kapitola 6. Pro ochranu a rozvoj hodnot krajinného rázu stanovuje ÚP Komorovice tyto obecné zásady:

- a) Neměnit charakter přírodních horizontů. Na pohledově exponovaných horizontech neodstraňovat trvale zeleň a neumísťovat stavby, které by působily rušivým dojmem. **Zejména neumísťovat stavby s charakterem dominanty do vymežujících horizontů a krajinných předělů přesahujících svou výškou krajinné předěly.**
- b) Chránit ekologicky významné biotopy, významné krajinné prvky, významné solitérní stromy, skupiny stromů, a ostatní charakteristické prvky krajinné zeleně.

- c) Dodržovat podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby, které zajišťují snižování negativních vlivů zástavby na krajinu (viz kapitola 6).
- d) Nezvyšovat podíl orné půdy na úkor ostatních druhů zemědělských pozemků.
- e) Posilovat polyfunkční využití krajiny.
- f) Rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu. Zejména se jedná o obnovu alejí a stromořadí podél historických cest a zemědělských účelových komunikací, které by měly členit rozsáhlé monokultury orné půdy. Zvyšovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině. Realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél vodních toků a dále ve formě zatravněných svodných průlehů.
- g) Realizovat ÚSES a vytvářet podmínky pro návrat původních biotopů v rámci jednotlivých druhů přírodních ploch.
- h) Doplnovat břehové porosty a obnovovat zaniklé vodní plochy.
- i) Provádět zalesnění v k tomuto účelu vhodných a vymezených lokalitách.
- j) Nově budované chodníky, cyklostezky a komunikace musí být doprovázeny i výsadbou dřevin v přiměřeném rozsahu.

1.3. Kapitola 4.1. „Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury“

4.1.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1.1. Silnice I.-III.třídy

Pro homogenizaci stávající trasy silnice I/34 je v řešeném území vymezen koridor X1 o šířce 100 m mimo zastavěné území či zastavitelné plochy a jsou pro něj stanoveny podmínky využití, které zajišťují ochranu jeho ploch před nežádoucími zásahy - viz kapitola 4.3. textové části A1

Ostatní úseky silnic jsou v řešeném území územně stabilizované a ÚP Komorovice nenavrhuje žádné úpravy jejich tras.

4.1.1.2. Místní a účelové komunikace

ÚP Komorovice předpokládá rozvoj místních komunikací v rámci ostatních druhů zastavitelných ploch, jejichž podmínky využití připouštějí stavby související dopravní infrastruktury. Současně je pro rozvoj místních komunikací samostatně vymezena zastavitelná plocha Z5, která je určena pro výstavbu místní komunikace do Vystrkova.

4.1.1.3. Dopravně zklidněné plochy a parkování

Veřejná parkoviště nejsou navržena. Zřizování parkovacích míst je řešeno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V podmínkách pro umístování staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití je stanovena povinnost zřízení odpovídajícího množství parkovacích míst.

4.1.2. Technická infrastruktura

4.1.2.1. Vodovod

ÚP Komorovice nezasahuje do stávající koncepce zásobování pitnou vodou, předpokládá se pouze rozšíření vodovodu v rámci řešení infrastruktury pro jednotlivé zastavitelné plochy. Veřejný vodovod bude zároveň sloužit k protipožárnímu zásahu, proto musí být při výstavbě vodovodní sítě dodržena minimální potřebná dimenze potrubí a současně musí být v dostatečném množství osazeny požární hydranty.

4.1.2.2. Kanalizace a ČOV

Při veškerých novostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů musí být separovány dešťové a splaškové vody. **Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací). Dešťové vody z ploch určených pro novou výstavbu budou zadržovány na přilehlých pozemcích, tzn. zasakovány či využívány pro zálivku zeleně či jiné technologické účely.** Do doby realizace centralizovaného systému likvidace odpadních vod, musí být splaškové vody likvidovány individuálně v souladu s platnou legislativou. **Po realizaci centralizovaného systému likvidace odpadních vod musí být napojení novostaveb na centralizovaný systém preferováno před individuální likvidací.** Po vybudování veřejné splaškové kanalizace ukončené ČOV budou jímky či individuální čistící zařízení odstaveny z provozu a objekty budou napojeny na veřejný kanalizační systém.

ÚP Komorovice navrhuje výstavbu centralizovaného systému likvidace odpadních vod, který předpokládá výstavbu ČOV a splaškové kanalizace. ÚP Komorovice vymezuje jednotlivé trasy splaškové kanalizace a plochu Z2, která je určen pro výstavbu ČOV. Nově navržená kanalizace nesmí být řešena jako jednotná. Likvidace odpadních vod v usedlostech mimo hlavní část zastavěného území bude řešena decentralizovaně (individuální likvidace v souladu s platnou legislativou).

4.1.2.3. Plynovod

Řešené území není plynofikováno ani není plynofikace navržena

4.1.2.4. Rozvody elektřiny

Pro výstavbu nového vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec je v řešeném území vymezen koridor o šířce 400 m. Koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec je označen jako koridor veřejné infrastruktury X2 a jsou pro něj stanoveny podmínky využití, které zajišťují ochranu jeho ploch před nežádoucími zásahy - viz kapitola 4.3.

V řešeném území je dále navržena přeložka vedení VVN 110 kV Humpolec – Horní Cerekev. Pro přeložku je vymezen koridor X3 o šířce budoucího ochranného pásma, tj. 34 m a jsou pro něj stanoveny podmínky využití, které zajišťují ochranu jeho ploch před nežádoucími zásahy - viz kapitola 4.3.

ÚP Komorovice nenavrhuje výstavbu ani úpravy místní přenosové soustavy. Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií zůstává beze změny.

4.1.2.5. Telekomunikace a radiokomunikace

ÚP Komorovice nenavrhuje úpravy stávajících ani výstavbu nových telekomunikačních či radiokomunikačních zařízení.

4.1.3. Občanské vybavení

4.1.3.1. Občanské vybavení – veřejné a komerční

Stávající stavby a zařízení občanského vybavení jsou územně i funkčně stabilizované a vymezeny jako samostatné plochy občanského vybavení – veřejného (OV), případně jsou tyto stavby součástí smíšených obytných ploch.

Pro rozvoj občanského vybavení nejsou vymezeny samostatné plochy, stavby a zařízení občanského vybavení mohou dále vznikat v rámci smíšených obytných ploch venkovského charakteru (SV).

4.1.3.2. Občanské vybavení – stavby pro tělovýchovu a sport

Sportovní plochy jsou v řešeném území vymezeny jako plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Vyplňují prostor mezi vodní nádrží a místní komunikací podél areálu firmy Hranipex v severní části obce. Součástí uvedených ploch (OS) jsou i nevyužité zatravněné plochy, které umožňují případný rozvoj sportovní rekreačních staveb a zařízení v budoucnosti.

4.1.4. Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství (PV) jsou samostatně vymezeny volně přístupné plochy v centru obce. Charakter veřejných prostranství mají ze své podstaty i plochy silniční dopravní infrastruktury (DS), které tvoří uliční síť a dále plochy sídelní zeleně (ZP). ÚP Komorovice proto nenavrhuje rozšíření stávajících ani vymezení nových veřejných prostranství mimo jednotlivé rozvojové plochy.

4.1.5. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu

K protipožárnímu zásahu bude využit veřejný vodovod. Při výstavbě vodovodu musí být dodržena minimální potřebná dimenze potrubí a současně na něm musí být v dostatečném množství umístěny požární hydranty. Při výstavbě nových místních komunikací musí být dodrženy parametry umožňující průjezd požárních vozidel. Současně musí být v rámci rozvojových ploch vymezeny nástupní plochy pro požární techniku. V ostatních oblastech ochrany obyvatelstva ani obrany státu nenavrhuje ÚP Komorovice žádné stavby či opatření.

1.4. Kapitola 5.1.1. „Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny“

5.1.1. Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny

Koncepce řešení krajiny se odráží v jejím členění na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití mimo zastavěné území či zastavitelné plochy.

5.1.1.1. Krajinný ráz

Zásady ochrany a rozvoje hodnot krajinného rázu jsou uvedeny v bodě 2.2.2.

Podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a v zastavitelných plochách nebyly s příslušným orgánem ochrany přírody dohodnuty. Krajinný ráz se bude posuzovat individuálně pro jednotlivé rozvojové záměry.

5.1.1.2. Prostupnost krajiny

Zachovávat stávající síť zemědělských a lesních účelových komunikací, případně obnovovat zaniklé cesty, zejména v nečleněných celcích orné půdy. Stabilizovat trasy zemědělských účelových komunikací výsadbou liniové zeleně podél komunikací.

Do řešeného území zasahuje dálkový migrační koridor a migračně významné území. V trase dálkového migračního koridoru je nutné zajistit průchodnost pro velké živočichy, nesmí zde proto být umístováno oplocení ani jiné stavby, které by průchodnost území znemožnily.

5.1.1.3. Rekreační využití krajiny

ÚP Komorovice nenavrhuje úpravy sítě značených turistických či cyklistických tras. Pro rekreační využití krajiny jsou samostatně vymezeny plochy K11 a K12 jako smíšené plochy nezastavěného území – zemědělské a rekreační v okolí samoty „U Zemka“. Předpokládá se rozvoj agroturistických aktivit.

1.5. Kapitola 6. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

6.1. PLOCHY BYDLENÍ

6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH)

6.1.1.1. Hlavní způsob využití

Trvalé hromadné bydlení v bytových domech.

6.1.1.2. Přípustný způsob využití

- Veřejná prostranství a zeleň.
- Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.1.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- Občanské vybavení, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.
- Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.1.1.4. Nepřípustný způsob využití

- Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.

c) Stavby pro přechodné ubytování.

6.1.1.5. Podmínky pro umístění staveb

- Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro každou bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace.

6.1.1.6. Podmínky plošného uspořádání

- Koeficient zastavění pozemku smí být nejvýše 40%. Koeficientem zastavění se rozumí podíl zastavěné plochy stavebního pozemku a celkové plochy stavebního pozemku.

6.1.1.7. Podmínky prostorového uspořádání

- Hmota budov nesmí překračovat výškovou hladinu zástavby v okolí.
- Podmínky prostorového uspořádání vyplývají také z kapitoly 3.1.3 „Zásady rozvoje území“.

6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI)

6.1.2.1. Hlavní způsob využití

Trvalé individuální bydlení v rodinných domech.

6.1.2.2. Přípustný způsob využití

- Veřejná prostranství a zeleň.

- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
 - c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
 - d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
 - e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- 6.1.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití
- a) Prostory pro podnikatelskou činnost, pokud jsou integrovány do stavby rodinného domu nebo pokud výměrou zastavěné plochy nepřekračují výměru zastavěné plochy rodinného domu, ke kterému jsou přidruženy.
 - b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².
- 6.1.2.4. Nepřípustný způsob využití
- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
 - b) Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.
 - c) **Stavby pro přechodné ubytování.**
- 6.1.2.5. Podmínky pro umístění staveb
- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
 - b) Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro každý rodinný dům alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- 6.1.2.6. Podmínky plošného uspořádání
- a) Koeficient zastavění stavebního pozemku pro výstavbu samostatného rodinného domu smí být nejvýše 20%. Koeficient zastavění stavebního pozemku pro výstavbu rodinného dvojdomu nebo řadového rodinného domu nesmí přesahovat 40%. Koeficientem zastavění se rozumí podíl zastavěné plochy stavebního pozemku a celkové plochy stavebního pozemku.
 - b) Rodinné domy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.
- 6.1.2.7. Podmínky prostorového uspořádání
- a) Hmota budov nesmí přesahovat výškovou hladinu zástavby v okolí.
 - b) Podmínky prostorového uspořádání vyplývají také z kapitoly 3.1.3 „Zásady rozvoje území“.

6.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

6.2.1. Občanské vybavení – veřejné (OV)

6.2.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení občanského vybavení, které jsou zřizovány ve veřejném zájmu (služby zejména v oblasti státní správy, školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, církevních aktivit, kulturně společenského využití, požární ochrany a ochrany obyvatelstva), kromě hřbitovů.

Stavby a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů. Občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, poštovníctví, sociální péče, administrativních služeb, církevních aktivit, kulturně společenského využití, finanční, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, požární ochrany a ochrany obyvatelstva apod.

6.2.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) ~~Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).~~
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.2.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

~~a) Bydlení a komerční občanské vybavení, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.~~

- b) Garáže, pokud jsou integrovány do budov, které jsou využity v souladu s hlavním způsobem využití.
- c) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.2.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.
- c) **Stavby pro přechodné ubytování.**
- d) **Stavby pro bydlení.**

6.2.1.5. Podmínky pro umístění staveb

- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- b) ~~Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání pro osobní automobil, dopravně napojených na veřejně přístupné pozemní komunikace. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.~~

6.2.1.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Hmota budov nesmí přesahovat výškovou hladinu zástavby v okolí.
- b) Podmínky prostorového uspořádání vyplývají také z kapitoly 3.1.3 „Zásady rozvoje území“.

6.2.2. Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

6.2.2.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro organizovaný či rekreační sport (včetně sociálního a hygienického zázemí), v jejichž rámci plošně převažují venkovní sportovní plochy.

6.2.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- d) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.2.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Občanské vybavení, pokud je alespoň část stavby či stavebního pozemku využita v souladu s hlavním způsobem využití.
- b) Garáže, pokud jsou integrovány do budov, které jsou využity v souladu s hlavním způsobem využití.
- c) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.2.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů v chráněných venkovních prostorech.
- c) **Stavby pro přechodné ubytování.**

6.2.2.5. Podmínky pro umístění staveb

- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- b) Na stavebním pozemku musí být vymezen odpovídající počet parkovacích stání pro osobní automobil, dopravně napojených na veřejně přístupné pozemní komunikace.

6.3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

6.3.1. Veřejná prostranství (PV)

6.3.1.1. Hlavní způsob využití

Veřejně přístupné plochy a zeleň.

6.3.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Opěrné stěny a terénní úpravy.
- b) Stavby a zařízení dopravní infrastruktury včetně parkovacích ploch.
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).
- e) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže).
- f) Uliční mobiliář.
- g) Dětská hřiště a průlezky.

6.3.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby občanského vybavení, pokud současně nepřesahují výměru 25 m² a výšku 5 m od úrovně terénu.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.3.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.
- c) Nadzemní stavby a zařízení, které by narušovaly čitelnost prostoru, významné průhledy a vnímání pohledových dominant.
- d) Garáže.

6.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

6.4.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

6.4.1.1. Hlavní způsob využití

Individuální bydlení, **individuální** rekreace a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

6.4.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- f) Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.

6.4.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nebudou způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².
- c) **Penziony, pokud nebude ubytovací kapacita jednoho penzionu větší než 10 lůžek.**

6.4.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly způsobovat překračování hygienických limitů ve venkovním prostředí.
- c) Stavby pro živočišnou výrobu.
- d) **Stavby pro hromadnou rekreaci.**
- e) **Stavby pro přechodné ubytování, s výjimkou penzionů o počtu lůžek 10 a méně.**
- f) **Stavby pro hromadné bydlení.**

6.4.1.5. Podmínky pro umístění staveb

- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- b) Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro každou bytovou jednotku nebo rodinný dům alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace. V případě, že jsou součástí ploch i veřejně přístupné stavby, musí být navíc na stavebním pozemku vymezen i odpovídající počet parkovacích stání pro osobní automobil, dopravně napojených na veřejně přístupné pozemní komunikace. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

6.4.1.6. Podmínky plošného uspořádání

- a) Koeficient zastavění pozemku smí být nejvýše 40%. Koeficientem zastavění se rozumí podíl zastavěné plochy stavebního pozemku a celkové plochy stavebního pozemku.
- b) Budovy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby byla do volné krajiny orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

6.4.1.7. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Hmoty budov nesmí přesahovat výškovou hladinu zástavby v okolí.
- b) Podmínky prostorového uspořádání vyplývají také z kapitoly 3.1.3 „Zásady rozvoje území“.

6.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

6.5.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení pro silniční dopravu (motorovou, cyklistickou i pěší).

6.5.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Mosty, opěrné stěny a terénní úpravy.
- c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d) Železniční dopravní infrastruktura v místě křížení se silnicí.

6.5.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby a zařízení dopravního vybavení (např. parkovací plochy, garáže, autobusové zastávky, autobusová nádraží, čerpací stanice pohonných hmot, myčky apod.), pokud nezasahují do ploch silnic ani místních komunikací.

6.5.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

6.5.1.5. Podmínky pro umístění staveb

- a) Návrh dopravních staveb musí být v souladu s příslušnými normami.

6.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

6.6.1. Technická infrastruktura (TI)

6.6.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (např. čistírna odpadních vod, vodojem, regulační stanice plynu, rozvodna, vysílač apod.), kromě staveb a zařízení pro ukládání či likvidaci odpadu.

6.6.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- c) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.

6.6.1.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

6.7.1. Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)

6.7.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení dočasné fotovoltaické elektrárny.

6.7.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- d) Ploty.

6.7.1.3. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním či přípustném způsobu využití.

6.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

6.8.1. Plochy smíšené výrobní (VS)

6.8.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení sloužící k výrobě nebo skladování.

6.8.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Dopravní zeleň.
- b) Služby výrobního charakteru a služby související s hlavním způsobem využití.
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.

6.8.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.8.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

6.8.1.5. Podmínky pro umístění staveb

- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.

6.8.1.6. Podmínky plošného uspořádání

- a) Budovy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby byla do volné krajiny orientována nezastavěná část stavebních pozemků. Na této nezastavěné části stavebního pozemku musí být vysazena ochranná zeleň v minimálním rozsahu 10% z celkové plochy stavebního pozemku.
- b) Budovy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně.

6.8.1.7. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Hmota budov nesmí přesahovat výškovou hladinu zástavby v okolí.
- b) Podmínky prostorového uspořádání vyplývají také z kapitoly 3.1.3 „Zásady rozvoje území“.

6.9. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

6.9.1. Zeleň - ochranná a izolační (ZO)

6.9.1.1. Hlavní způsob využití

Plochy liniově uspořádaných dřevin, zpravidla ve více řadách, sloužící ke snižování negativních dopadů staveb a jejich provozu na okolní prostředí.

6.9.1.2. Přípustný způsob využití

a) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.

6.9.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury, pokud neprochází souběžně s liniemi dřevin.

b) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud neprochází souběžně s liniemi dřevin.

6.9.1.4. Nepřípustný způsob využití

a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

b) Stavby, které mají charakter budov.

6.9.2. Zeleň - přírodního charakteru (ZP)

6.9.2.1. Hlavní způsob využití

Plochy vegetace, zpravidla přirozeně vzniklé, neplnící funkce zeleně ochranné a izolační.

6.9.2.2. Přípustný způsob využití

a) Opěrné stěny a terénní úpravy.

b) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

c) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.

d) Prvky drobné architektury (např. přístřešky, altány a památníky).

e) Drobné sakrální stavby (např. kaple a kříže).

f) Uliční mobiliář.

g) Dětská hřiště a průlezy.

6.9.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.9.2.4. Nepřípustný způsob využití

a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

b) Stavby, které mají charakter budov s výjimkou drobných sakrálních staveb.

6.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

6.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

6.10.1.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy s přístupnou vodní hladinou.

6.10.1.2. Přípustný způsob využití

a) Mokřady.

b) Zeleň, zejména břehová.

c) Opěrné stěny a terénní úpravy.

d) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

e) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.

f) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

g) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).

6.10.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k chovu ryb, k rybolovu a k rekreačnímu využití krajiny, pokud nemají charakter budov.

6.10.1.4. Nepřípustný způsob využití

a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

b) Stavby, které mají charakter budov.

c) Stavby a opatření, kterými by mohlo dojít ke snížení druhové rozmanitosti nebo zásahům do biotopů s výskytem zvláště chráněných druhů organismů.

6.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

6.11.1. Plochy zemědělské (NZ)

6.11.1.1. Hlavní způsob využití

Převážně hospodářsky využívaná zemědělská půda (např. orná půda, trvalé travní porosty, pastviny, sady, zahrady a ostatní plochy).

6.11.1.2. Přípustný způsob využití

a) Zeleň a plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze a stromořadí).

b) Liniové stavby dopravní infrastruktury.

c) Liniové stavby technické infrastruktury.

d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.11.1.3.

6.11.1.4. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nemají charakter budov.

b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter budov.

c) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby.

d) Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 10000 m² a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.

- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m².
 - f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m².
- 6.11.1.5. Nepřípustný způsob využití
- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
 - b) Stavby, které mají charakter budov.
 - c) Stavby a opatření, kterými by mohlo dojít ke snížení druhové rozmanitosti nebo zásahům do biotopů s výskytem zvláště chráněných druhů organismů.

6.12. PLOCHY LESNÍ

6.12.1. Plochy lesní (NL)

6.12.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy hospodářské, ochranné či zvláštního určení.

6.12.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Plochy pro chov lesní zvěře (např. obory a bažantnice).
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- e) Lesní pastviny a políčka pro zvěř, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

6.12.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k lesnímu hospodářství či myslivosti, pokud nemají charakter budov.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter budov.
- c) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění lesního hospodářství či chovu lesní zvěře.
- d) Stavby pro nemotorovou dopravu (chodníky a cyklostezky), pokud jsou přednostně využity trasy stávajících lesních účelových komunikací.
- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m².
- f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m².

6.12.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov.
- c) Stavby a opatření, kterými by mohlo dojít ke snížení druhové rozmanitosti nebo zásahům do biotopů s výskytem zvláště chráněných druhů organismů.

6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

6.13.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

6.13.1.1. Hlavní způsob využití

Mimolesní dřeviny přírodního charakteru, plochy pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. remízky, meze a stromofadí) a extenzivně využívané louky s bohatou druhovou skladbou živočichů a rostlin.

6.13.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Liniové stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- b) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- c) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.13.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nemají charakter budov.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule, přístřešky a rozhledny), pokud nemají charakter budov.
- c) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby.
- d) Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 10000 m² a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m².
- f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m².

6.13.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov.
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní zemědělské využití ploch.
- e) Změna druhů pozemků na druhy ekologicky méně stabilní (např. rozšiřování ploch orné půdy).
- f) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
- g) Stavby a opatření, kterými by mohlo dojít ke snížení druhové rozmanitosti nebo zásahům do biotopů s výskytem zvláště chráněných druhů organismů.

6.13.2. Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské a rekreační (NSzr)

6.13.2.1. Hlavní způsob využití

Převážně zemědělsky využívané plochy rozšířené o možnosti agroturistického využití.

6.13.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Stavby a zařízení dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch.
- b) Liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.
- c) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.13.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k zemědělství, pokud nemají charakter budov.
- b) Stavby, zařízení a opatření k ochraně přírody nebo k rekreačnímu využití krajiny (např. informační cedule a rozhledny), pokud nemají charakter budov.
- c) Stavby k rekreačnímu využití krajiny, pokud současně nepřesahují výměru 25 m² a výšku 5 m od úrovně terénu.
- d) Ploty, pokud je oplocení nezbytné z důvodu zajištění zemědělské prvovýroby nebo rekreačního (agroturistického) využití.
- e) Zalesnění, pokud nepřesahuje výměru 1000 m² a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- f) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².
- g) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m².

6.13.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov s výjimkou staveb, které jsou uvedeny v předchozím bodě pod písm. c).

6.14. PLOCHY PŘÍRODNÍ

6.14.1. Plochy přírodní – lesní (NPI)

6.14.1.1. Hlavní způsob využití

Lesy s původní druhovou skladbou dřevin. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.14.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

6.14.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter budov.
- b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- c) Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch, pokud odlišný způsob využití vyplývá ze zpracovaného projektu ÚSES.
- d) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.14.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov.
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní hospodářské využití ploch (např. obory, bažantnice).
- e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
- f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.
- h) Terénní úpravy.

6.14.2. Plochy přírodní – vodní (NPv)

6.14.2.1. Hlavní způsob využití

Vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb, břehová zeleň přírodního charakteru. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.14.2.2. Přípustný způsob využití

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
- b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
- c) Liniové stavby technické infrastruktury.
- d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
- e) Terénní úpravy.
- f) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).

6.14.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter budov.
- b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- c) Hlavní a přípustné způsoby využití, které jsou uvedeny pro ostatní druhy přírodních ploch, pokud odlišný způsob využití vyplývá ze zpracovaného projektu ÚSES.

6.14.2.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby, které mají charakter budov.
- c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
- d) Intenzivní hospodářské využití ploch (např. výkrm ryb).
- e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
- f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
- g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.

6.14.3. Plochy přírodní – smíšené (NPs)

6.14.3.1. Hlavní způsob využití

Louky s bohatou druhovou skladbou, mimolesní dřeviny přírodního charakteru, lesy s původní druhovou skladbou dřevin, vodní toky a vodní plochy, které neslouží k intenzivnímu chovu ryb. Zájem ochrany přírody a krajiny je v těchto plochách nadřazen zájmům na jejich hospodářské využití.

6.14.3.2. Přípustný způsob využití

- a) Zařízení a opatření sloužící k ochraně a obnově přírodních a krajinných hodnot území a ke zvyšování jeho ekologické stability.
 - b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.
 - c) Liniové stavby technické infrastruktury.
 - d) Stavby, zařízení a opatření přispívající ke zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.
 - e) Terénní úpravy.
 - f) Stavby a zařízení plnící funkci vodních děl (např. jezy, hráze, poldry apod.).
- 6.14.3.3. Podmíněně přípustný způsob využití
- a) Stavby, zařízení a opatření sloužící k ochraně přírody, pokud nemají charakter budov.
 - b) Extenzivní hospodářské využití, pokud nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny.
- 6.14.3.4. Nepřípustný způsob využití
- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
 - b) Stavby, které mají charakter budov.
 - c) Stavby, zařízení a opatření, které mohou narušovat ekologickou stabilitu či přirozený přírodní charakter ploch.
 - d) Intenzivní hospodářské využití ploch.
 - e) Úpravy vodních toků a vodního režimu, které by mohly narušit přirozený přírodní charakter ploch (např. napřimování vodních toků, opevňování břehů, meliorace apod.).
 - f) Liniové stavby vytvářející bariéru v území (např. oplocení).
 - g) Rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.

2.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Komorovice je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v člancích 14 až 32 PÚR ČR ve znění aktualizace č.1. Soulad s jednotlivými články je splněn následně:

- článek 14: ÚP Komorovice chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Podrobně je koncepce ochrany a rozvoje hodnot území uvedena v kapitole 4.2. Upadání venkovské krajiny je předcházeno vymezením ploch K11 a K12, které jsou určeny pro rozvoj agroturistiky.
- Článek 15: Obec Komorovice je natolik malá, že nedochází k jejímu členění na dílčí enklávy, v rámci kterých by k prostorově sociální segregaci mohlo docházet.
- Článek 16: Při řešení ÚP Komorovice byly maximálně zohledněny požadavky obyvatel v území, které se promítly již do zadání ÚP. Navržené řešení bylo následně opakovaně konzultováno s vedením obce.
- Článek 17: V řešeném území nedošlo k náhlým hospodářským změnám ani se nejedná o region výrazně hospodářsky slabý či strukturálně postižený. Naopak se z hlediska hospodářského rozvoje pozitivně projevuje blízkost Humpolce jako regionálního centra a vazba na dálnici D1.
- Článek 18: Řešené území nemá charakter regionálního centra, v rámci kterého by bylo možné princip polycentrického rozvoje uplatňovat.
- Článek 19: V řešeném území nebyly opuštěny žádné výrobní areály.
- Článek 20: V ÚP Komorovice nejsou navrženy záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Článek 21: Řešené území nemá městský charakter.
- Článek 22: ÚP Komorovice vytváří podmínky pro rozvoj agroturistiky jako nejvhodnější formy turistických aktivit v řešeném území. Pro rozvoj agroturistiky jsou vymezeny plochy K11 a K12.
- Článek 23: Pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury jsou vymezeny koridory X1, X2 a X3. Realizace předpokládaných staveb nebude mít vliv na prostupnost krajiny ani nebude zvětšovat rozsah fragmentace krajiny.
- Článek 24: Rozsah navržených zastavitelných ploch nemění nároky na změny dopravní infrastruktury v řešeném území.
- Článek 25: Do řešeného území nezasahují záplavová území, sesuvná území ani se v něm nevyskytují vysoce erozně ohrožené plochy. ÚP Komorovice proto nestanovuje aktivní opatření pro předcházení uvedených rizik, pouze pasivní ve smyslu zalučnění a zalesnění ploch ÚSES podél vodních toků.
- Článek 26: Zastavitelné plochy ani plochy pro veřejnou infrastrukturu nejsou vymezeny v záplavových územích.
- Článek 27: Vazba na regionální centrum Humpolec je reprezentována silnicí I/34. S ohledem na charakter silnice nevyžaduje toto propojení pro účely lokální dostupnosti další zkvalitňování.

- Článek 28: Vzhledem k vesnickému charakteru řešeného území jsou dlouhodobé nároky na veřejnou infrastrukturu minimální. Koncepce řešení veřejné infrastruktury je uvedena v kapitole 4.4.
- Článek 29: Řešené území je obslouženo pouze automobilovou dopravou, která je dostačující s ohledem na rozptýlenou sídelní strukturu v regionu. Vazby různých druhů dopravy proto nelze řešit.
- Článek 30: Systém zásobování pitnou vodou i likvidace odpadních vod je v řešeném území vyhovující i z hlediska možných nároků v budoucnosti.
- Článek 31: Podmínky využití rozvojových ploch pro drobnou výrobu umožňují realizaci uvedených výroben energie.
- Článek 32: Řešené území nemá městský charakter.

2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava. Úkoly územního plánování jsou pro tuto osu zpřesněny v rámci ZÚR Kraje Vysočina – viz kapitola 3.2.

2.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění aktualizace č.1.

2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění aktualizace č.1. ZÚR Kraje Vysočina zpřesňuje uvedené koridory mimo řešené území.

2.5. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění aktualizace č.1. ZÚR Kraje Vysočina zpřesňuje uvedené koridory mimo řešené území.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Komorovice respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle ZÚR Kraje Vysočina ve znění aktualizace č.1. Aktualizace č.2 ZÚR definuje nové priority územního plánování, které jsou v ÚP Komorovice a ZČ1 ÚP Komorovice zohledněny následně:

- Článek 08a: ÚP Komorovice umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území. K tomuto účelu vymezuje navíc ZČ1 ÚP Komorovice i plochy K11 a K12.
- Článek 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů. Etapizace mezi zastavitelnými plochami Z6, Z7 a Z8 je v ÚP Komorovice definována pouze z důvodu ochrany ZPF.
- Článek 08c: ÚP Komorovice vymezuje plochy pro rozvoj bydlení v dostatečném odstupu od silnice I/34.
- Článek 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.

3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

ZÚR Kraje Vysočina zpřesňují rozvojovou oblast republikového významu OB11 Jihlava tak, že pokrývá celé řešené území (KÚ Komorovice).

Důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1. V rozvojových oblastech a rozvojových osách jsou vytvářeny, udržovány a koordinovány zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování a při zachování jeho hodnot.

Zásady pro usměrňování územního rozvoje, zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto rozvojovou oblast stanoveny, jsou v ÚP Komorovice zohledněny takto:

- Rozvoj ekonomických aktivit je soustředěn ve vazbě na silnici I/34 a jejím prostřednictvím i ve vazbě na dálnici D1.
- Jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zkvalitnění páteřní silniční sítě.
- Jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (viz kapitola 4.2.).
- Rozvojové záměry jsou vymezeny s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Především jsou chráněny nezastavěné části území, které se výrazněji projevují pozitivními charakteristikami krajinného rázu či vyšším stupněm ekologické stability.
- Jsou zpřesněny skladebné části ÚSES - RK 418 Čerňák – Hradiště.

3.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského významu, které jsou stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina.

3.4. Plochy a koridory nadmístního významu

ÚP Komorovice vymezuje a zpřesňuje tyto plochy a koridory nadmístního významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina:

- Koridor DK04 pro homogenizaci stávající trasy silnice I/34 je vymezen v šířce 100 m mimo zastavěné území. Zpřesnění na šířku 100 m bylo provedeno z důvodu územně stabilizované trasy silnice I/34 v řešeném území, kde se nepředpokládají žádné úpravy trasy silnice. Zpřesnění mimo zastavěné území bylo provedeno, protože zastavěným územím v KÚ Komorovice silnice I/37 neprochází, a rozšíření silnice I/34 lze provést aniž by bylo nezbytné do zastavěného území zasahovat. Koridor pro homogenizaci trasy silnice I/34 je označen jako koridor veřejné infrastruktury X1 a jsou pro něj stanoveny podmínky využití, které zajišťují ochranu jeho ploch před nežádoucími zásahy (viz kapitola 4.3. textové části A1).
- Koridor E13 pro výstavbu vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec je v řešeném území vymezen v šířce 400 m dle ZÚR Kraje Vysočina. Koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec je označen jako koridor veřejné infrastruktury X2 a jsou pro něj stanoveny podmínky využití, které zajišťují ochranu jeho ploch před nežádoucími zásahy (viz kapitola 4.3. textové části A1). Do tohoto koridoru zasahuje zastavitelná plocha Z1. Pro uvedenou plochu je proto v tabulce v bodě 3.2.2. textové části A1 stanovena povinnost respektovat podmínky využití koridoru X2.
- Koridor U195 pro založení RK 418 Čerňák – Hradiště je v řešeném území vymezen dle ZÚR Kraje Vysočina. Zpřesnění je provedeno pouze v rozsahu odpovídajícímu podrobnějšímu měřítku zpracování – s ohledem na hranice lesa a katastrální hranice pozemků při zohlednění metodických pokynů pro řešení ÚSES.

3.5. Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

ZÚR Kraje Vysočina nedefinují v řešeném území žádné přírodní, kulturní, krajinné ani civilizační hodnoty území kraje.

3.6. Typ krajiny dle cílového využití

Celé řešené území je v ZÚR Kraje Vysočina zařazeno mezi krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení ÚP Komorovice je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro tento typ krajiny.

3.7. Oblasti krajinného rázu

Řešené území patří do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB004 Křemešnicko. ÚP Komorovice je v souladu s obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny. ZČ1 ÚP Komorovice nově doplňuje do zásad ochrany krajinného rázu, které jsou uvedeny v kapitole 2.2.2. Textové části ÚP Komorovice, následující podmínku:

- Neumísťovat stavby s charakterem dominanty do vymezujících horizontů a krajinných předělů přesahujících svou výškou krajinné předěly.

Specifické zásady ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny nejsou pro řešené území stanoveny.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP

Návrh ZČ1 ÚP Komorovice neřeší problémy plynoucí z ÚAP ORP Humpolec - 4. úplná aktualizace k roku 2016. Jedná se o problémy řešitelné pouze vymezením celkové koncepce, které nejsou plošně omezenou změnou ÚP řešitelné.

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

ÚP Komorovice respektuje prvky veřejné infrastruktury nadmístního významu a prvky a strukturu ÚSES, zajišťuje jejich koordinaci uvnitř řešeného území a zachovává jejich návaznosti na hranicích řešeného území.

6. ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Komorovice ani ZČ1 ÚP Komorovice nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání ZČ1 ÚP Komorovice je splněno následně:

Kapitola A.1 požadavky plynoucí z nadřazené územně plánovací dokumentace

- Způsob zohlednění uvedených požadavků je uveden v kapitolách č.2 a 3 a 4.

Kapitola A.2 požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad byla aktualizována ke dni 31.10.2017 a k tomuto datu bylo rovněž aktualizováno zastavěné území. V rámci aktualizace nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by měly vliv na průběh hranice zastavěného území.
- Při řešení dílčích změn nedošlo k dotčení vymezených zastavitelných ploch ani zastavěného území.
- Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly upraveny. Možnost upravení etapizace spočívající v přesunutí celé plochy Z7 do první etapy A1 a plochy Z8 do druhé etapy A2 byla prověřena s negativním výsledkem. Etapizace byla stanovena z důvodu ochrany ZPF tak, aby přednostně byly využity plochy mimo vysoce chráněné druhy půd – plocha Z8 převážně na půdách V.třídy ochrany. Plocha Z7 je naopak vymezena převážně na půdách I.třídy ochrany a její přednostní využití by bylo v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 odst.1 písm.b) zák.č.334/92 Sb.).
- Požadavek dílčí změny 1.01 je splněn úpravou podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola 9.6. Zároveň byl změněn i způsob využití ploch v okolí budovy na parc.č.st.216 v KÚ Komorovice z ploch pro smíšenou obytnou zástavbu - venkovskou (SV) na plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o administrativní budovu, jejíž zařazení do ploch pro smíšenou obytnou zástavbu - venkovskou nedává z hlediska její typologie smysl. Podmínky využití ploch občanského vybavení (OV) byly rozšířeny tak, aby umožňovaly širší spektrum komerčního využití, pro které je budova vhodná.
- Požadavek dílčí změny 1.02 spočívající ve změně způsobu využití části plochy Z4 z plochy smíšené výrobní (VS) na plochu pro smíšenou obytnou zástavbu - venkovskou (SV) nelze splnit z důvodu rozporu s plošnými zásadami ochrany ZPF dle § 4 odst.3 a 4 zák.č.334/92 Sb.: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Toto ustanovení se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.“ Změna způsobu využití plochy Z4 proto implikuje nové posouzení dopadů na ZPF dle aktuální legislativy. Plocha Z4 je vymezena převážně na půdách I.třídy ochrany a požadovaný rozvoj obytné zástavby není takovým veřejným zájmem, který by převážil zábor vysoce chráněných druhů půd.

Kapitola A.3 požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření aktualizace uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

- Koncepce řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury ani občanského vybavení se nemění.

Kapitola A.4 další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností:

- Dálkový migrační koridor je v koordinačním výkrese ÚP Komorovice již zobrazen, a proto jej není nutné doplňovat touto změnou. Doplněna je pouze hranice migračně významného území.
- Koridor U195 pro založení RK 418 Čerňák – Hradiště je v řešeném území vymezen dle ZÚR Kraje Vysočina. Zpřesnění je provedeno pouze v rámci koridoru dle ZÚR Kraje Vysočina v rozsahu odpovídajícímu podrobnějšímu měřítku zpracování – s ohledem na hranice lesa a katastrální hranice pozemků při zohlednění metodických pokynů pro řešení ÚSES.
- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách je v koordinačním výkrese ÚP Komorovice již zobrazen, a proto jej není nutné doplňovat touto změnou. Podmínky využití koridoru jsou doplněny do kapitoly 9.3.
- ZČ1 ÚP Komorovice respektuje ochranné pásmo silnice I/34 i koridor X1 pro homogenizaci trasy silnice I/34.
- Zpřesněné podmínky nakládání s odpadními vodami byly doplněny do textové části ÚP Komorovice.

Kapitola F požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Textová část ZČ1 ÚP Komorovice je zpracována v rozsahu, v členění a v počtu kopií dle uvedené kapitoly. Grafická část zpracována není, protože není touto změnou upravována – viz předcházející body.

Kapitola G požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Zpracování vyhodnocení vlivu ZČ1 ÚP Komorovice na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

8. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Uvedené ustanovení se nepoužije, protože ZČ1 ÚP Komorovice nevymezuje nové zastavitelné plochy.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování, protože vytváří předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území a nenarušuje podmínky jeho udržitelného rozvoje. ZČ1 ÚP Komorovice dotváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

9.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

ÚPD ZČ1 ÚP Komorovice i stanovený způsob jejího projednání jsou v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami. Grafická úprava

změny odpovídá úpravě stávajícího územního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změnu územního plánu, je rozsah ÚPD přiměřeně zkrácen.

9.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrhem ZČ1 ÚP Komorovice nedochází ke střetu veřejných zájmů. Výsledný návrh je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a se zvláštními právními předpisy.

Do části řešeného území zasahuje zájmové území Ministerstva obrany– vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách. Jeho průběh je zakreslen v koordinačním výkrese.

V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN jen na základě závazného stanoviska MO-ČR, zastoupeného SEM MO, OOÚZ, OdOÚZ Pardubice. Dále zde platí prostorový limit v území, tj. max. výška výstavby větrných elektráren 59 m n. t. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Správním územím obce je vedena silnice I. třídy č. 34. Změna č.1 ÚP Komorovice respektuje její ochranné pásmo v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Z hlediska rozvojových záměrů zasahuje do řešeného území koridor pro homogenizaci této silnice, který je Změnou č.1 také respektován v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.

9.4. Vyhodnocení změny mapových podkladů a jejich důsledků

Referenčním mapovým pokladem ÚP Komorovice byla digitalizovaná katastrální mapa, stav ke dni 31.12.2012. Katastrální operát zůstává od této doby nezměněn a ani hranice řešeného území (KÚ Komorovice) nebyly v uplynulém období (do 31.10.2017) upraveny nebo zpřesněny. Aktualizací katastrální mapy proto nedochází k transformačním odchylkám mezi kresbou katastrální mapy a grafickou částí ÚP Komorovice. Změny katastrální mapy jsou pouze lokálního charakteru. Z aktualizace katastrální mapy proto nevyplývá potřeba provedení změn v ÚP Komorovice.

9.5. Úpravy hranic zastavěného území

Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad byla aktualizována ke dni 31.10.2017 a k tomuto datu bylo rovněž aktualizováno zastavěné území. V rámci aktualizace nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by měly vliv na průběh hranice zastavěného území.

9.6. Změna způsobu využití ploch

Byl změněn způsob využití ploch v okolí budovy na parc.č.st.216 v KÚ Komorovice z ploch pro smíšenou obytnou zástavbu - venkovskou (SV) na plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o administrativní budovu, jejíž zařazení do ploch pro smíšenou obytnou zástavbu - venkovskou nedává z hlediska její typologie smysl. Zároveň byly podmínky využití ploch občanského vybavení (OV) rozšířeny tak, aby umožňovaly širší spektrum komerčního využití, pro které je budova vhodná.

9.7. Úpravy podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

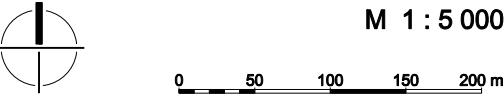
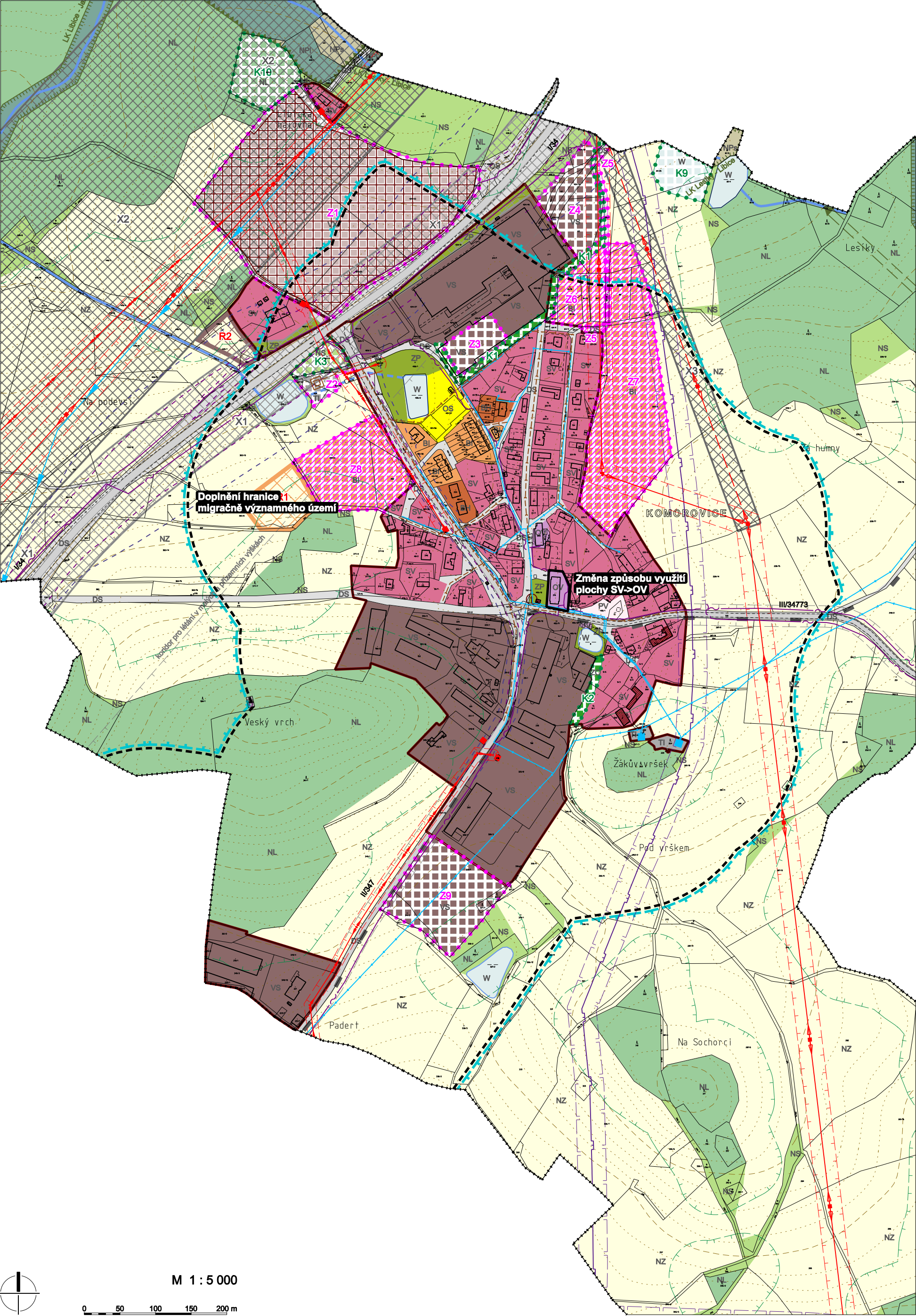
Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly upraveny tak, aby byla vyloučena možnost výstavby objektů hromadného bydlení trvalého i krátkodobého, jako jsou bytové domy, ubytovny atd., včetně vyloučení realizace objektů občanské vybavenosti a služeb, umožňující hromadné ubytování. Důvodem je potřeba ochrany venkovského charakteru obce, který je dán především rozvolněnější smíšenou obytnou zástavbou. Hromadné bydlení je typicky městský prvek, který by narušoval urbanistický charakter obce a vytvářel v území přílišnou zátěž, neúměrnou především s ohledem na malou velikost obce.

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

ZČ1 ÚP Komorovice nevymezuje žádné zastavitelné plochy ani plochy změny uspořádání krajiny, jejichž využití by bylo spojeno se zábory ZPF.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

ZČ1 ÚP Komorovice nevymezuje plochy, jejichž využití by předpokládalo zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa ani umožňující zástavbu v pásmu 50 m od okraje lesa.



MAPOVÝ PODKLAD:

Jako mapový podklad je převzat příslušný výkres územního plánu. V příslušném výkresu je uvedena i legenda zobrazených jevů.

VYMEZENÍ ÚZEMÍ, KTERÉ JE TOUTO ZMĚNOU DOTČENÉ:

- Hranice ploch, které jsou touto změnou upravovány
- Ostatní jevy, které jsou touto změnou upravovány
- Popis úprav

LEGENDA VÝKRESU SE DOPLŇUJE O NÁSLEDUJÍCÍ JEvy:

- LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- Hranice migračně významného území

JEvy, KTERÉ JSOU TOUTO ZMĚNOU UPRAVOVÁNY:

- PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- | | | | |
|----------------------|-------------|---------------------|-------------------|
| Plochy stabilizované | Plochy změn | Plochy územ.rezervy | Občanské vybavení |
| | | | |

V legendě se ve výše uvedeném řádku nahrazují slova "Občanské vybavení - veřejné" slovy "Občanské vybavení".

- LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- Hranice migračně významného území