ÚZEMNÍ PLÁN KOMOROVICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

A1 TEXTOVÁ ČÁST

PODPOŘIL Kraj Vysočina

ÚZEMNÍ PLÁN KOMOROVICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

A1 Textová část

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Pořizovatel: Městský úřad Humpolec, stavební úřad		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová Funkce: Podpis:		
Správní orgán, který vydal Změnu č.1 ÚP Komorovice	Zastupitelstvo obce Komorovice	
Pořadové číslo poslední změny:	**1**	
Datum nabytí účinnosti změny č.1:		otisk úředního razítka

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Vymezení zastavěného území 7

2. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území obce 7

2.1. Koncepce rozvoje řešeného území 7

2.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území 7

2.2.1. Civilizační hodnoty území 7

2.2.2. Přírodní hodnoty území 8

3. Urbanistická koncepce 9

3.1. Základní charakteristika urbanistické koncepce 9

3.1.1. Uspořádání zastavěných ploch 9

3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory 9

3.1.3. Zásady rozvoje území 9

3.1.4. Systém sídelní zeleně 10

3.2. Vymezení ploch změn ve způsobu využití území 11

3.2.1. Plochy přestavby 11

3.2.2. Zastavitelné plochy 11

4. Koncepce veřejné infrastruktury 14

4.1. Základní charakteristika koncepce veřejné infrastruktury 14

4.1.1. Dopravní infrastruktura 14

4.1.2. Technická infrastruktura 14

4.1.3. Občanské vybavení 15

4.1.4. Veřejná prostranství 15

4.1.5. Stavby pro ochranu obyvatelstva a obranu státu 15

4.2. Vymezení rozvojových ploch a koridorů veřejné infrastruktury 16

4.3. Podmínky pro využití koridorů veřejné infrastruktury 16

4.3.1. Koridory dopravní infrastruktury 16

4.3.2. Koridory technické infrastruktury 17

5. Koncepce uspořádání krajiny 17

5.1. Charakteristika koncepce uspořádání krajiny 17

5.1.1. Základní koncepce uspořádání a obnovy krajiny 17

5.1.2. Koncepce územního systému ekologické stability 18

5.1.3. Vodní hospodářství 19

5.1.4. Dobývání nerostů 19

5.2. Vymezení ploch změn uspořádání krajiny 20

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 21

6.1. Plochy bydlení 21

6.1.1. Bydlení - hromadné v bytových domech (BH) 21

6.1.2. Bydlení - v rodinných domech (BI) 22

6.2. Plochy občanského vybavení 23

6.2.1. Občanské vybavení 23

6.2.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) 23

6.3. Plochy veřejných prostranství 24

6.3.1. Veřejná prostranství (PV) 24

6.4. Plochy smíšené obytné 25

6.4.1. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) 25

6.5. Plochy dopravní infrastruktury 26

6.5.1. Dopravní infrastruktura – silniční (DS) 26

6.6. Plochy technické infrastruktury 27

6.6.1. Technická infrastruktura (TI) 27

6.7. Plochy výroby a skladování 27

6.7.1. Výroba a skladování - se specifickým využitím (VX) 27

6.8. Plochy smíšené výrobní 27

6.8.1. Plochy smíšené výrobní (VS) 27
6.9. Plochy systému sídelní zeleně ... 28
6.9.1. Zeleň - ochranná a izolační (ZO) 28
6.9.2. Zeleň - přírodního charakteru (ZP) 29
6.10. Plochy vodní a vodohospodářské ... 29
6.10.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W) 29
6.11. Plochy zemědělské ... 30
6.11.1. Plochy zemědělské (NZ) 30
6.12. Plochy lesní ... 31
6.12.1. Plochy lesní (NL) 31
6.13. Plochy smíšené nezastavěného území ... 32
6.13.1. Plochy smíšené nezastavěného území (NS) 32
6.13.2. Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské a rekreační (NSzr) 33
6.14. Plochy přírodní ... 34
6.14.1. Plochy přírodní – lesní (NPl) 34
6.14.2. Plochy přírodní – vodní (NPv) 35
6.14.3. Plochy přírodní – smíšené (NPs) 36

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ... 37
7.1. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury ... 37
7.2. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury ... 37
7.3. Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES ... 37

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ... 38

9. Stanovení kompenzačních opatření ... 38

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ... 38
10.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ... 38
10.2. Podmínky pro využití ploch územních rezerv ... 38
10.2.1. Hlavní způsob využití 38
10.2.2. Nepřípustný způsob využití 38

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování ... 39
11.1. územní studie pro plochu Z7 ... 39
11.1.1. Vymezení plochy studie 39
11.1.2. Podmínky pro pořízení studie 39
11.1.3. Termín pro pořízení studie 41
11.2. územní studie pro plochu Z8 ... 41
11.2.1. Vymezení plochy studie 41
11.2.2. Podmínky pro pořízení studie 41
11.2.3. Termín pro pořízení studie 42

12. Stanovení etapizace změn v území ... 42

13. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části ... 43

P O U Ž I T É Z K R A T K Y :

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
KÚ	katastrální území
LC	lokální biocentrum
LK	lokální koridor
NK	nadregionální biokoridor
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí

D E F I N I C E P O J M Ů :

V ÚP Komorovice se rozumí

- budovou nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- drobnými stavbami stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m^2 a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 zák.č.183/2006 Sb. ke dni 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

2. KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ OBCE

2.1. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

a) Vytvářet podmínky pro vyvážený a udržitelný hospodářský rozvoj, pro zlepšování sociální soudržnosti a pro zkvalitňování životních podmínek. Rozvíjet jednotlivé funkční složky řešeného území tak, aby byly zachovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.

b) Soustředit novou zástavbu do těžišť budoucího rozvoje obce a tím vytvořit podmínky pro koncepční řešení souvisejících problémů.

c) Preferovat integraci nerušivých ekonomických aktivit uvnitř zastavěného území. Funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch, veřejných prostranství a jiných chráněných venkovních prostorů.

d) Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné dopravní a technické infrastruktury uvnitř zastavěného území i zastavitelných ploch.

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 nálezu 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 neumisťovat stavby, které by působily rušivým dojmem. Zejména neumisťovat stavby s charakterem dominanty do vymezujících 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) Doplňovat 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.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE

3.1.1. Uspořádání zastavěných ploch

a) V řešeném území zůstává zachována stávající sídelní struktura, která logicky vychází z přírodních podmínek, zejména z morfologie terénu a z dlouhodobého vývoje osídlení.

b) Vytvářeny budou především podmínky pro rozvoj obytné zástavby. Rozvoj výroby bude omezen pouze na doplnění stávajících výrobních areálů.

c) Není přípustné narušení stávající urbanistické struktury v centru obce. Návesní prostory zůstávají i nadále jádrem sídla. Je nutno respektovat a ochraňovat jejich hodnoty a posilovat jejich funkce jako kulturně společenského centra obce.

3.1.2. Hlavní rozvojové směry, plochy a koridory

a) Pro obytnou zástavbu jsou vymezeny dva hlavní rozvojové směry: V severovýchodní části obce v prostoru mezi zastavěným územím a trasou VTL plynovodu; v západní části obce podél silnice II/347.

b) Pro výrobu jsou vymezeny rozvojové plochy menšího rozsahu, které pouze doplňují stávající výrobní areály ve směru od obce: Podél silnice I/34 a podél silnice II/347.

3.1.3. Zásady rozvoje území

a) Není dovoleno umisťovat stavby, s výjimkou dopravní a technické infrastruktury, ve volné krajině či izolovaně uprostřed zastavitelných ploch. Stavební pozemek musí vždy navazovat na plochu veřejně přístupných komunikací, ze kterých je zajištěn přímý přístup na pozemek.

b) Při realizaci navrhované zástavby je nutné v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu. Rozvojové plochy musí přispívat k vytváření nové a soudobé identity prostoru při respektování prostorových vazeb s původní zástavbou.

c) Neumožňovat výstavbu takových staveb, které by mohly narušovat panorama sídel či jiným nežádoucím způsobem zasahovat do stávající urbanistické struktury a členění prostorů.

d) V návaznosti na plochy veřejných prostranství nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály mohly narušovat urbanistické či architektonické hodnoty v území.

e) Zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí.

f) Zástavba 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.

g) Z důvodu hospodárného využití zastavitelných ploch je maximální přípustná velikost plochy stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 1200 m^2.

h) U meliorovaných částí ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě, musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.

3.1.4. Systém sídelní zeleně

3.1.4.1. Zeleň veřejná

Pro zajištění ochrany zeleně jsou její plochy vymezeny jako samostatné plochy sídelní zeleně přírodního charakteru (ZP). Stávající veřejná sídelní zeleň je součástí i ploch veřejných prostranství (PV) a ploch dopravní infrastruktury silniční (DS). Podmínky využití těchto ploch zajišťují ochranu sídelní zeleně před zastavěním či jinými nežádoucími zásahy.

Všechny prvky veřejné sídelní zeleně je nutno zachovávat, případně provádět jejich obnovu. Sídelní zeleň může být obměňována výhradně postupným výběrovým způsobem a přiměřeně doplňována s cílem dosažení různé věkové a druhové skladby dřevin.

Pro rozvoj veřejné sídelní zeleně nejsou vymezeny samostatné plochy, sídelní zeleň by však měla být součástí všech rozvojových ploch. Při provádění úprav veřejných prostranství a dopravních ploch uvnitř zastavěného území je žádoucí zvyšování podílu stromové zeleně, zejména ve volných prostorech. Preferovány jsou původní druhy dřevin.

3.1.4.2. Zeleň soukromá

Zastavěné části řešeného území jsou dostatečně prostoupeny soukromou zelení, především v rámci zahrad navazujících na rodinné domy a hospodářské usedlosti po obvodu zastavěného území a vytváří tím přirozený přechod mezi sídlem a krajinou. ÚP Komorovice samostatně nevymezuje plochy soukromé zeleně. Soukromá zeleň bude i nadále součástí ostatních zastavitelných ploch. ÚP Komorovice nestanovuje podmínky pro úpravy soukromé zeleně. Pouze v případě, že je zastavěná část stavebního pozemku orientována do volné krajiny, musí být přechod zástavby do krajiny řešen výsadbou ochranné zeleně.

Pro rozvoj zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou vymezeny plochy K1 a K2, které by měly oddělit výrobní areály od obytné zástavby a snižovat negativní hygienické dopady provozu výroby na navazující obytné plochy.

3.2.1. Plochy přestavby

ÚP Komorovice nevymezuje žádné plochy přestavby.

3.2.2. Zastavitelné plochy

Tabulka vymezených zastavitelných ploch:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
Z1	VX	výroba a skladování - se specifickým využitím	• Respektovat ochranné pásmo vedení VVN a VN. • Respektovat podmínky využití koridoru X2 pro výstavbu nadzemního vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec • Respektovat ochranné pásmo silnice I/34. • Respektovat podmínky využití koridoru X1 pro homogenizaci stávající trasy silnice I/34. • Respektovat ochranné pásmo dálkového komunikačního kabelu • Stavby nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 7 m od okraje lesa.	7,01
Z2	TI	technická infrastruktura	• Plocha je určena pro výstavbu ČOV • Respektovat ochranné pásmo vedení VN. • Respektovat ochranné pásmo silnice I/34. • Respektovat podmínky využití koridoru X1 pro homogenizaci stávající trasy silnice I/34. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,21
Z3	VS	plochy smíšené výrobní	• Zástavba je podmíněna výsadbou ochranné zeleně na navazující části plochy K1. • V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny nejvyšší přípustné hladiny hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru ani v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době. Tato podmínka platí pro stávající i územním plánem navržené prostory.	0,33

Z4	VS	plochy smíšené výrobní	• Zástavba je podmíněna výsadbou ochranné zeleně na navazující části plochy K1. • V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny nejvyšší přípustné hladiny hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru ani v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době. Tato podmínka platí pro stávající i územním plánem navržené prostory. • Respektovat ochranné pásmo vedení VVN. • Respektovat ochranné pásmo silnice I/34. • Respektovat ochranné pásmo dálkového komunikačního kabelu. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,85
Z5	DS	dopravní infrastruktura - silniční	• Plocha je určena pro výstavbu místní komunikace Komorovice - Vystrkov. • Respektovat ochranné pásmo vedení VVN. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,17
Z6	BI	bydlení - v rodinných domech	• Respektovat ochranné pásmo vedení VVN. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,62

Z7	BI	bydlení - v rodinných domech	• Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie. • Pro zástavbu na této ploše je stanovena etapizace. • Respektovat ochranné pásmo vedení VVN. • Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	3,11
Z8	BI	bydlení - v rodinných domech	• Zástavba na této ploše je podmíněna zpracováním územní studie. • Respektovat ochranné pásmo vedení VN. • Respektovat ochranné pásmo silnice II/347. • Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa. • Stavby nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 7 m od okraje lesa. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	1,42
Z9	VS	plochy smíšené výrobní	• Respektovat ochranné pásmo silnice II/347. • Respektovat ochranné pásmo dálkového komunikačního kabelu. • Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa. • U meliorovaných části plochy musí být před zahájením výstavby provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	1,55
součet:				15,27

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a podmínky pro umísťování staveb jsou uvedeny v kap.6.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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 umisťování 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 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 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 sportovně rekreačních staveb a zářízení 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.

4.2. VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Tabulka vymezených staveb veřejné infrastruktury:

druh infrastruktury	popis	plošné upřesnění
dopravní infrastruktura	homogenizace trasy silnice I/34	koridor X1
dopravní infrastruktura	místní komunikace do Vystrkova	plocha Z5
technická infrastruktura	Nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec	koridor X2
technická infrastruktura	Přeložka nadzemního vedení VVN 110 kV R Humpolec - R Horní Cerekev	koridor X3
technická infrastruktura	ČOV Komorovce	plocha Z2
technická infrastruktura	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m

Tabulka vymezených koridorů pro realizaci veřejné infrastruktury:

označení koridoru	upřesnění využití koridoru	šíře koridoru	výměra (ha)
X1	koridor pro homogenizace trasy silnice I/34	100 m mimo zastavěné území	8,92
X2	koridor pro nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec	400 m	40,15
X3	koridor pro přeložku vedení VVN	34 m	1,95
součet:			51,02

Podmínky pro využití výše uvedených ploch a koridorů veřejné infrastruktury a podmínky pro umísťování staveb jsou uvedeny v kapitole 6 a v kapitole 4.3.

4.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.3.1. Koridory dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury slouží k ochraně území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly budoucí realizaci staveb dopravní infrastruktury. V koridorech dopravní infrastruktury jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kapitole 6.

V koridorech dopravní infrastruktury platí následující nepřípustné způsoby využití:

a) Stavby dopravní infrastruktury, které nesouvisí se způsobem využití koridoru.

b) Liniové stavby technické infrastruktury, pokud jsou vedeny souběžně s trasou silnice (přípustné je pouze křížení).

c) Ostatní stavby (které nemají charakter staveb dopravní infrastruktury či liniových staveb technické infrastruktury), jejichž plánovaná doba trvání překročí rok 2040.

4.3.2. Koridory technické infrastruktury

Koridory technické infrastruktury slouží k ochraně území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly budoucí realizaci stavby technické infrastruktury. V koridorech technické infrastruktury jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kapitole 6.

V koridorech technické infrastruktury je nepřípustný rozvoj jakékoliv zástavby.

Platnost koridoru technické infrastruktury končí realizací příslušné stavby technické infrastruktury.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. CHARAKTERISTIKA KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ 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 umísťováno 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.

5.1.2. Koncepce územního systému ekologické stability

5.1.2.1. Vymezení ÚSES

Tabulka prvků ÚSES, které jsou vymezeny v řešeném území:

úroveň	označení	stávající části		navržené části		
		cílové společenstvo	výměra v řešeném území (ha)	cílové společenstvo	plocha změny uspořádání krajiny	výměra v řešeném území (ha)
regionální	RK 418 Čerňák - Hradiště	lesní	4,63	lesní	K7, K8	2,42
lokální	LC Jambor	lesní, vodní, smíšené	4,29	-	-	-
lokální	LC Libice	lesní, smíšené	9,58	-	-	-
lokální	LC Pod Okrskem	lesní	2,19	-	-	-
lokální	LK Lesíky - Bystrá	lesní	0,73	lesní	K5, K6	0,39
lokální	LK Lesíky - Libice	lesní, smíšené	0,18	-	-	-
lokální	LK Libice - Jambor	lesní, smíšené	4,51	-	-	-
lokální	LK Pod Okrskem - Jambor	lesní	0,48	-	-	-
lokální	LK U Vystrkova - Lesíky	lesní	0,28	-	-	-
součet:			26,87			2,81

Skladebné prvky ÚSES jsou vyznačeny ve výkrese A3 – hlavní výkres. Základní podmínky pro využití ploch biocenter a biokoridorů jsou definovány v rámci podmínek využití přírodních ploch, které jsou uvedeny v kapitole 6. Přesnější podmínky pro jednotlivá společenstva jsou uvedeny v následujících bodech této kapitoly. Upřesnění druhové skladby společenstev ÚSES bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

Mimo samotné plochy biokoridorů a biocenter jsou součástí ÚSES i interakční prvky. Interakčními prvky jsou všechny druhy krajinné zeleně (aleje, stromořadí, břehové porosty, osamocené stromy a skupiny stromů obklopené zemědělsky využívanými plochami apod.), svažité plochy se zachovalou vegetací (meze, úvozy apod.) a drobné vodní toky a plochy. Veškeré stávající interakční prvky je nutné chránit a obnovovat. Ve všech vhodných a přirozených lokalitách je žádoucí rozvíjení nových interakčních prvků.

Současně s vymezením struktury ÚSES bylo zpřesněno ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NK78 mimo řešené území.

5.1.2.2. Zásady využití ploch ÚSES – lesní společenstva

Na všech přírodních plochách lesních (NPl) je třeba hospodaření přizpůsobit požadavku ÚSES. V lesním hospodářském plánu budou tyto porosty označeny a při prováděcím projektu přesně vymezeny v terénu. Na těchto plochách usilovat především o uchování a perspektivní obnovu přírodě blízkých listnatých smíšených porostů, rozvíjení vertikálního členění lesa, redukování velikosti pasek a předržování věku u kvalitních listnatých stromů. Je také nutné likvidovat nemocné stromy tj. stromy poškozené kůrovcem, či imisemi. Dále je nutná postupná redukce introdukovaných dřevin.

Vlastník lesa je povinen obnovovat lesní porosty stanovištně vhodnými dřevinami a udržovat je soustavně tak, aby se zlepšoval jejich stav, zvyšovala se jejich odolnost a zlepšovalo se plnění funkcí lesa. Ve vhodných podmínkách je žádoucí využívat přirozené obnovy. Přirozené obnovy nelze použít v

porostech geneticky nevhodných. Vlastník lesa je povinen zvyšovat odolnost lesa a jeho stabilitu, zejména vhodnou druhovou skladbou dřevin a jejich rozmístěním v porostu, výchovou v mladých porostech, zakládáním zpevňovacích pásů na okraji i uvnitř lesních porostů, používáním vhodných způsobů a postupů obnovy a řazením sečí. V praxi to znamená nevysazovat smrkové a borové monokultury, ale podporovat změnu druhové skladby ve prospěch listnatých stromů jako zpevňující i meliorační dřeviny. Zavádět citlivější způsoby hospodaření, přecházet z holosečného způsobu hospodaření na maloplošný, podrostní a výběrový.

5.1.2.3. Zásady využití ploch ÚSES – luční společenstva

Louky je třeba udržovat, pravidelně kosit a vyloučit hnojení. Kosení je třeba provádět diferencovaně. Pcháčové louky dvakrát ročně, drobné ostřice kosit minimálně, bezkolencové kosit jednou za dva roky. U části plochy pak odložit kosení až po odkvětu trav.

5.1.2.4. Zásady využití ploch ÚSES – mokřadní a vodní společenstva

V blízkosti vodotečí je snahou zachovat, podpořit a obnovit břehové porosty olše, jasanu a keřového patra. U stojatých vod, rybníků a nádrží je vhodné trvalé zachování litorálního mělkého pásma s bažinnými porosty. Také je důležité zajištění dostatečného přítoku vody uspokojivé kvality a vytváření podmínek pro hnízdění vodního ptactva (např.zajištění stabilní hladiny v době hnízdění). Hráze rybníčků osázet vhodnými dřevinami, nejlépe dubem a klenem s podrostem keřů a s příměsí olše a jasanu.

5.1.2.5. Zásady pro realizaci a obnovu interakčních prvků

Stávající interakční prvky v podobě stromořadí je nutno postupně revitalizovat a různou věkovou a druhovou skladbou zvyšovat jejich odolnost a ekologické působení. Minimální šířka liniových interakčních prvků je 3 m. Upřesnění druhové skladby interakčních prvků bude předmětem podrobnějšího stupně dokumentace.

5.1.3. Vodní hospodářství

5.1.3.1. Vodní toky a vodní plochy

Úpravy vodních toků se předpokládají pouze v plochách ÚSES, kde je navržena revitalizace vodního toku v rámci příslušného biocentra či biokoridoru.

Pro umožnění provádění úprav vodních toků je stanoven ve vzdálenosti menší než 6 m od břehové čáry zákaz výstavby jakýchkoliv objektů, včetně objektů dočasných

Výstavba rybníku je navržena na ploše K9 o maximální celkové výměře 0,44 ha.

5.1.3.2. Ochrana před povodněmi

V řešeném území nejsou navržena aktivní protipovodňová opatření, pouze pasivní ve smyslu zvyšování retenční schopnosti krajiny v plochách ÚSES podél vodních toků.

5.1.4. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

5.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Tabulka ploch, kde je navržena změna uspořádání krajiny:

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
K1	ZO	zeleň - ochranná a izolační	• Respektovat ochranné pásmo vedení VVN. • Respektovat podmínky využití koridoru X3 pro výstavbu přeložky vedení VVN.	0,43
K2	ZO	zeleň - ochranná a izolační	-	0,12
K3	NS	plochy smíšené nezastavěného území	• Respektovat ochranné pásmo vedení VN. • Respektovat podmínky využití koridoru X1 pro homogenizaci stávající trasy silnice I/34.	0,23
K4	NL	plochy lesní	-	0,11
K5	NPl	plochy přírodní - lesní	-	0,11
K6	NPl	plochy přírodní - lesní	-	0,28
K7	NPl	plochy přírodní - lesní	-	1,58
K8	NPl	plochy přírodní - lesní	-	0,84
K9	W	plochy vodní a vodohospodářské	• Před zahájením terénních úprav musí být provedeny úpravy drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo zamokření navazujícího území.	0,44
K10	NL	plochy lesní	-	0,73
K11	NSzr	plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské a rekreační	-	0,32
K12	NSzr	plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské a rekreační	-	0,25
součet:				5,44

Podmínky pro využití výše uvedených ploch jsou uvedeny v kapitole 6.

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

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.

6.1.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

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

b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m^2.

6.1.1.4. 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.

6.1.1.5. 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 alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace.

6.1.1.6. 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.

6.1.1.7. Podmínky prostorového uspořádání

a) Hmota budov nesmí překračovat výškovou hladinu zástavby v okolí.

b) 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

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.

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 m^2.

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“.

6.2.1. Občanské vybavení

6.2.1.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů. Občanské vybavení zajišťuje občanům služby zejména v oblasti státní správy, školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, poštovnictví, sociální péče, administrativních služeb, církevních aktivit, kulturně společenského vyžití, 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) 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.

6.2.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Garáže, pokud jsou integrovány do budov, které jsou využity v souladu s hlavním způsobem využití.

b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m^2.

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.

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 m^2.

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 m^2 a výšku 5 m od úrovně terénu.

b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m^2.

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 m^2.

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) Hmota 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) Doprovodná 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) Doprovodná 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) Doprovodná 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) Doprovodná 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 m^2.

6.8.1.4. Nepřípustný způsob využití

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

b) Stavby pro bydlení a rekreaci.

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 ZELENĚ

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 průlezky.

6.9.2.3. Podmíněně přípustný způsob využití

a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m^2.

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 m^2 a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.

e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m^2.

f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m^2.

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.

6.12.1. 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 m^2.

f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m^2.

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 stromořadí) 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 m^2 a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.

e) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 10000 m^2.

f) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m^2.

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 m^2 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 m^2 a současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkcí lesa.

f) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m^2.

g) Terénní úpravy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 2000 m^2.

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).

6.14.1. Plochy přírodní – lesní (NPl)

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 m^2.

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.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je uveden ve výkrese A4 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vymezení níže uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace v navazující ÚPD nebo v ZÚR Kraje Vysočina.

7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

označení	popis	plošné upřesnění
DK04	homogenizace trasy silnice I/34	koridor X1
VD1	místní komunikace do Vystrkova	plocha Z5

7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

označení	popis	plošné upřesnění
E13	Nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec	koridor X2
VT1	Přeložka nadzemního vedení VVN 110 kV R Humpolec - R Horní Cerekev	koridor X3
VT2	ČOV Komorovice	plocha Z2
VT3	splašková kanalizace	koridor o šířce 3 m

7.3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ A OCHRANĚ PRVKŮ ÚSES

označení	popis	plošné upřesnění
U195	založení územního systému ekologické stability regionální úrovně	RK 418 Čerňák - Hradiště
VU1	založení územního systému ekologické stability lokální úrovně	LC Jambor LC Libice LC Pod Okrskem LK Lesíky - Bystrá LK Lesíky - Libice LK Libice - Jambor LK Pod Okrskem - Jambor LK U Vystrkova - Lesíky

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

ÚP Komorovice nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

ÚP Komorovice nemá významný negativní vliv na příznivý stav životního prostředí ani na celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Kompenzační opatření proto nejsou stanovena.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

10.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Tabulka vymezených ploch územních rezerv:

označení plochy	výhledový způsob využití			výměra (ha)
	označení	popis	upřesnění	
R1	BI	bydlení - v rodinných domech	-	0,67
R2	VS	plochy smíšené výrobní	-	0,27
součet:				0,94

10.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

10.2.1. Hlavní způsob využití

Ochrana území před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití ploch územních rezerv. V plochách územích rezerv jsou omezeny některé hlavní a přípustné způsoby využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kapitole 6.

10.2.2. Nepřípustný způsob využití

a) Realizace jakýchkoliv trvalých i dočasných staveb.

b) Realizace opatření a úprav krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. zalesnění, výstavba rybníků apod.).

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

11.1. ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU Z7

11.1.1. Vymezení plochy studie

Zástavba na zastavitelné ploše Z7 je podmíněna zpracováním územní studie (dále jen studie).

11.1.2. Podmínky pro pořízení studie

11.1.2.1. Cíle pořízení studie

Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby uvedených zastavitelných plochách. Hlavním cílem studie proto bude stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel a urbanisticky smysluplného vymezení navazujících veřejných prostranství.

11.1.2.2. Zástavba

a) Studie bude vymezovat jednotlivé stavební parcely především pro izolované rodinné domy.

b) Šíře parcely pro výstavbu rodinného domu nesmí být menší než 20 m.

c) Celková výměra parcely pro výstavbu jednoho rodinného domu nesmí být větší než 1200 m^2.

d) Každá stavební parcela musí být přístupná ze stávajících nebo navržených veřejných komunikací.

e) Tvar stavebních parcel bude umožňovat zástavbu při dodržení požadovaných odstupových vzdáleností. Pro zástavbu bude stanovena závazná stavební čára, případně uliční čára.

11.1.2.3. Dopravní infrastruktura

a) Dopravní infrastruktura bude navržena dle příslušných norem.

b) Řešené území bude dopravně napojeno minimálně ze dvou různých míst.

c) Místní komunikace budou navrženy v třídě C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 5,5/30 (obousměrné), MO 3,5/30 (jednosměrné) nebo jako zklidněné komunikace – obytné ulice v třídě D1.

d) Pro každou parcelu pro výstavbu rodinného domu musí být na příslušné stavební parcele vymezeno alespoň jedno neveřejné parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace.

e) Pro každou parcelu pro výstavbu rodinného domu musí být na veřejných prostranstvích vymezeno alespoň jedno veřejné parkovací místo. Vzdálenost okraje parcely pro výstavbu rodinného domu od parkovacího místa nesmí být větší než 30 m.

f) Součástí zpracování studie bude i doložení souhlasu příslušných správců dopravní infrastruktury s navrženým řešením.

11.1.2.4. Technická infrastruktura

a) Technická infrastruktura bude navržena dle příslušných norem.

b) Studie bude polohopisně řešit rozvoj stávajících inženýrských sítí a přeložky stávajícího vedení VVN.

c) Pro smysluplné napojení na stávající technickou infrastrukturu se předpokládá řešit přesah navržených tras mimo území řešené studií.

d) Prověřit, zda dimenze stávajících inženýrských sítí umožňují napojení zástavby uvažovaného rozsahu.

e) Kanalizace musí být řešena jako oddílná.

f) Veřejná část kanalizace nesmí být řešena tlakově.

g) Součástí zpracování studie bude i doložení souhlasu příslušných správců technické infrastruktury s navrženým řešením.

11.1.2.5. Veřejná prostranství

a) V rámci uvedené studie musí být vymezena veřejná prostranství v minimálním rozsahu 1000 m^2. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

b) Uvedená veřejná prostranství musí být vymezena tak, aby jejich lokalizace měla urbanistickou logiku - např. v návaznosti na křižovatky komunikací. Vymezování veřejných prostranství na obtížně dostupných periferiích je nežádoucí.

11.1.2.6. Zeleň

a) Pro každé dvě parcely pro výstavbu rodinného domu musí být v přilehlém uličním prostoru vymezena plocha pro výsadbu alespoň jednoho stromu.

b) Kolem každého stromu musí být zatravněná plocha o šířce nejméně 3,0 m.

11.1.2.7. Etapizace

Respektovat podmínky etapizace plochy Z7, které jsou uvedeny v kapitole 12.

11.1.2.8. Obsahové náležitosti studie

Studie bude obsahovat tyto části:

a) Textová část

b) Grafická část:

- Výkres vnějších vztahů v měřítku 1:5000 nebo 1:2000
- Urbanistický návrh v měřítku 1:1000
- Výkres dopravní infrastruktury v měřítku 1:1000
- Výkres technické infrastruktury v měřítku 1:1000
- Výkres etapizace v měřítku 1:1000

11.1.2.9. Formální náležitosti studie

Čistopis studie bude zpracován ve čtyřech vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě. V elektronické formě budou předány ekvivalenty jednotlivých výkresů ve formátu PDF a zároveň vektorové souřadnicově orientované soubory (systém S-JTSK) ve formátu DGN, DWG či DXF.

11.1.3. Termín pro pořízení studie

Pořizovatel je povinen pořídit tuto studii (včetně vložení do evidence územně plánovací činnosti) nejpozději do 31.12.2022.

11.2. ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU Z8

11.2.1. Vymezení plochy studie

Zástavba na zastavitelné ploše Z8 je podmíněna zpracováním územní studie (dále jen studie).

11.2.2. Podmínky pro pořízení studie

11.2.2.1. Cíle pořízení studie

Studie je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby uvedených zastavitelných plochách. Hlavním cílem studie proto bude stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel a urbanisticky smysluplného vymezení navazujících veřejných prostranství.

11.2.2.2. Zástavba

a) Studie bude vymezovat jednotlivé stavební parcely především pro izolované rodinné domy.

b) Šíře parcely pro výstavbu rodinného domu nesmí být menší než 20 m.

c) Celková výměra parcely pro výstavbu jednoho rodinného domu nesmí být větší než 1200 m^2.

d) Každá stavební parcela musí být přístupná ze stávajících nebo navržených veřejných komunikací.

e) Tvar stavebních parcel bude umožňovat zástavbu při dodržení požadovaných odstupových vzdáleností. Pro zástavbu bude stanovena závazná stavební čára, případně uliční čára.

11.2.2.3. Dopravní infrastruktura

a) Dopravní infrastruktura bude navržena dle příslušných norem.

b) Místní komunikace budou navrženy v třídě C jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 5,5/30 (obousměrné), MO 3,5/30 (jednosměrné) nebo jako zklidněné komunikace – obytné ulice v třídě D1.

c) Pro každou parcelu pro výstavbu rodinného domu musí být na příslušné stavební parcele vymezeno alespoň jedno neveřejné parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace.

d) Pro každou parcelu pro výstavbu rodinného domu musí být na veřejných prostranstvích vymezeno alespoň jedno veřejné parkovací místo. Vzdálenost okraje parcely pro výstavbu rodinného domu od parkovacího místa nesmí být větší než 30 m.

e) Součástí zpracování studie bude i doložení souhlasu příslušných správců dopravní infrastruktury s navrženým řešením.

11.2.2.4. Technická infrastruktura

a) Technická infrastruktura bude navržena dle příslušných norem.

b) Studie bude polohopisně řešit rozvoj stávajících inženýrských.

c) Pro smysluplné napojení na stávající technickou infrastrukturu se předpokládá řešit přesah navržených tras mimo území řešené studií.

d) Prověřit, zda dimenze stávajících inženýrských sítí umožňují napojení zástavby uvažovaného rozsahu.

e) Kanalizace musí být řešena jako oddílná.

f) Veřejná část kanalizace nesmí být řešena tlakově.

g) Součástí zpracování studie bude i doložení souhlasu příslušných správců technické infrastruktury s navrženým řešením.

11.2.2.5. Zeleň

a) Pro každé dvě parcely pro výstavbu rodinného domu musí být v přilehlém uličním prostoru vymezena plocha pro výsadbu alespoň jednoho stromu.

b) Kolem každého stromu musí být zatravněná plocha o šířce nejméně 3,0 m.

11.2.2.6. Obsahové náležitosti studie

Studie bude obsahovat tyto části:

a) Textová část

b) Grafická část:

- Výkres vnějších vztahů v měřítku 1:5000 nebo 1:2000
- Urbanistický návrh v měřítku 1:1000
- Výkres dopravní infrastruktury v měřítku 1:1000
- Výkres technické infrastruktury v měřítku 1:1000
- Výkres etapizace v měřítku 1:1000

11.2.2.7. Formální náležitosti studie

Čistopis studie bude zpracován ve čtyřech vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě. V elektronické formě budou předány ekvivalenty jednotlivých výkresů ve formátu PDF a zároveň vektorové souřadnicově orientované soubory (systém S-JTSK) ve formátu DGN, DWG či DXF.

11.2.3. Termín pro pořízení studie

Pořizovatel je povinen pořídit tuto studii (včetně vložení do evidence územně plánovací činnosti) nejpozději do 31.12.2026.

12. STANOVENÍ ETAPIZACE ZMĚN V ÚZEMÍ

Pro zastavitelnou plochu Z7 je stanoveno následující pořadí změn ve využití území: Zástavba na části plochy A2 je přípustná teprve tehdy, až bude využito alespoň 75 % plochy zastavitelných ploch Z6, Z8 a části A1 zastavitelné plochy Z7. Části A1 a A2 jsou vyznačeny ve výkrese A2 – výkres základního členění území.

13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

ÚP Komorovice se skládá z těchto samostatných částí:

Část územního plánu	označení	název	měřítko
textová	A1	Textová část	-
grafická	A2	Výkres základního členění území	1:5000
	A3	Hlavní výkres	1:5000
	A4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

Údaj o celkovém počtu listů textové části je uveden v zápatí strany 1. Jednotlivé grafické části tvoří vždy jeden samostatný výkres většího formátu