

ZMĚNA č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMÁROV

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Komárov	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka podpis: starosta obce: František Malecha podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL

ING. SIMONA ŤOUPALÍKOVÁ Táboritská 687, 379 01 TŘEBONĚ	razítko projektant
datum vyhotovení: listopad 2017	
vypracovala: Ing. Simona Ťoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jan Mádlík	
číslo pare:	

Obec Komárov

Zastupitelstvo obce Komárov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á změnu č. 3 územního plánu Komárov

Seznam částí změny:

- I. návrh (výroková část) změny č. 3 územního plánu Komárov**
- II. odůvodnění změny č. 3 územního plánu Komárov**
 - II. a) srovnávací text územního plánu Komárov po vydání změny č. 3**

I. návrh změny č. 3 územního plánu Komárov

1) Územní plán Komárov se mění takto:

- ◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se v tabulce vypouští řádek s označením plochy: „

Z5 (TI- čov)	jihozápa dně od sídla	technická infrastruktura čistírna odpadních vod	- zapojit do organismu sídla zejména pomocí zeleně, vytvořit "zelenou clonu" vzhledem k sousedním plochám, - v maximální míře přizpůsobit tradiční venkovské zástavbě, - dopravní napojení řešit napojením na stávající místní komunikaci, - zachovat prostupnost vodního toku, - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - výstupní limity,	NE	NE
--------------------	-----------------------------	--	---	----	----

”

- ◆ V kapitole c) v podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konce tabulky vkládá nový řádek: „

Z8 (TI- 1)	jižně od sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace; - stavby v ploše TI-1 se nesmí negativně pohledově uplatňovat v dálkových pohledech – zejména ve vztahu k vesnické památkové rezervaci; - využitím plochy TI-1 nesmí dojít k negativnímu narušení regionálního biokoridoru RBK 370 Troják; - zajistit výsadbu zeleně po realizaci stavebního záměru čistírny odpadních vod, - zajistit opatření na ochranu před vyplavením obsahu ČOV při povodňových stavech.	NE	NE
------------------	-------------------	-----------------------------	---	----	----

”

- ◆ V kapitole d) v podkapitole „Koncepce technické infrastruktury“ se za první odstavec vkládá nový odstavec s textem: „Jižně od sídla Komárov je navržena plocha technické infrastruktury TI-1 pro umístění centrální čistírny odpadních vod.“.
- ◆ V kapitole d) v podkapitole „kanalizace“ se na konci druhé věty prvního odstavce slovo „jihozápadně“ mění na slovo „jižně“.
- ◆ V kapitole f) v podkapitole „Plochy technické infrastruktury - TI“ se ve třetím odstavci v druhé odrážce text: „čov“ nahrazují textem: „1“.

- ◆ V kapitole g) v podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se vypouští tabulka s textem: „dopravní infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
DI-1, TI-čov	pozemní komunikace – přístupová komunikace k čistírně odpadních vod	Komárov

”

- ◆ V kapitole g) v podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se v tabulce „technická infrastruktura“ v prvním sloupci druhého řádku text: „čov“ nahrazuje textem: „1“.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stránek) změny územního plánu	1 (2)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3

2) Grafická část výroku změny územního plánu obsahuje:

→ výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000
→ hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000
→ výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku	1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMÁROV

1) Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a)	postup při pořízení změny územního plánu	9
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	10
b) 1.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	10
b) 2.	vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
b) 3.	koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území	13
c)	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ..	13
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	14
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
f)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	15
g)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	17
h)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	17
i)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	17
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	17
j) 1.	odůvodnění vymezení zastavěného území	17
j) 2.	odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	17
j) 3.	odůvodnění urbanistické koncepce	18
j) 4.	odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	18
j) 5.	odůvodnění koncepce upořádání krajiny.....	19
j) 6.	odůvodnění ploch dle způsobu využití	19
j) 7.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19
j) 8.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
j) 9.	odůvodnění stanovení kompenzačních opatření.....	19
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	20
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	20
m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	21

n)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	22
o)	vypořádání připomínek	22
p)	údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

c)	koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000
d)	výkres širších vztahů v měřítku	1 : 10 000
e)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000

a) **postup při pořízení změny územního plánu**

Na svém zasedání dne 28. 04. 2016 rozhodlo Zastupitelstvo obce Komárov svým usnesením č. 3/3/2016 o pořízení změny č. 3 územního plánu Komárov (dále také jen „změna“).

Pořizovatelem změny je dle rozhodnutí zastupitelstva obce - Obecní úřad Komárov - který zajistil splnění kvalifikačních požadavků, pro výkon územně plánovací činnosti, dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Dále zastupitelstvo obce svým usnesením určilo starostu obce pana Františka Malechu, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny. V souladu s § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem ze dne 18. 11. 2016 návrh zadání změny dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Pořizovatel doručil návrh zadání změny též veřejnou vyhláškou, která byla na úřední desku vyvěšena dne 15. 11. 2016. Na základě výsledků projednání návrhu zadání změny pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravili návrh zadání změny. Zastupitelstvo obce schválilo dle § 47 odst. 5 stavebního zákona upravené zadání změny dne 09. 02. 2017 usnesením č. 5/1/2017.

Zpracovatelem změny je Ing. Simona Ťoupalíková, Táboritská 687, 379 01 Třeboň.

Návrh změny byl zpracován na základě schváleného zadání změny. Jelikož dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny dle § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím, a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil dle § 50 odst. 3 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vystavení návrhu změny a možnost uplatnění připomínek na adresu pořizovatele. Společné jednání o návrhu změny pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje a sousední obce se konalo dne 22. 08. 2017 od 10:00 hod na obecním úřadě v Komárově. K návrhu změny byla uplatněna stanoviska a připomínky, které jsou součástí spisového materiálu. Po skončení lhůty posílání stanovisek a připomínek zaslal pořizovatel krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad zaslal dne 06. 10. 2017 s č. j.: KUJCK 114905/2017 stanovisko v němž posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky, mohl pořizovatel přistoupit k řízení o návrhu změny dle § 52 stavebního zákona.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně územního plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Komárov. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 10. 11. 2017 v 9:00 hod.

v budově Obecního úřadu Komárov. Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu písemností ze dne 9. 10. 2017. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisového materiálu. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný dotčený orgán, oprávněný investor, sousední obce ani nikdo z veřejnosti.

Ve lhůtě pro podávání námitek a připomínek dle § 50 a § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebyla podána žádná námitka ani připomínka a dotčený orgán neuplatnil žádné požadavky na úpravu návrhu územního plánu k částem řešení, které byly změněny od společného jednání.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a připravil změnu územního plánu pro vydání v zastupitelstvu obce.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Komárov návrh na vydání změny územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné změnu územního plánu schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Komárov není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu zejména:

- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti

přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu;

- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny;
- vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- zohledňuje nároky dalšího vývoje území a požaduje jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;
- koncipuje úroveň technické infrastruktury (zejména zpracování odpadních vod) tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Návrh změny územního plánu Komárov je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejích vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR") stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn., že podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- vytváří podmínky pro rozvoj systémů technického vybavení, jelikož zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů veřejného technického vybavení.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- u vesnických památkových rezervací dbá na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty.

Řešené území změny se **nedotýká žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy** republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Řešené území změny se nedotýká **koridoru veřejné technické infrastruktury Ee33/2** pro vybudování záměru **ZVN 400 kV Kočín – Mírovka – Harmanice – Nedvědice**. Souběžně se změnou č. 3 územního plánu Komárov se projednává změna č. 2 územního plánu Komárov, která uvádí do souladu územní plán Komárov a ZÚR. Tudíž je záměr Ee33/2 řešen ve změně č. 2 ÚP Komárov.

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu**.

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu a další plochy a koridory veřejné technické infrastruktury**.

Návrh změny územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** ze ZÚR, který hraničí s řešeným územím změny. Jedná se o **regionální biokoridor RBK 370 Troják**, který nesmí být navrhovaným řešením negativně ovlivněn. Parametry tohoto prvku ÚSES jsou přebírány ze stávajícího platného územního plánu Komárov. Dalších prvků ÚSES vymezených v ZÚR se řešené území změny nedotýká.

Řešené území změny **nezasahují žádné vymezené územní rezervy**.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu zejména:

- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, a přírodních léčivých zdrojů v území.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj území s nesporným krajinářským potenciálem.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina polní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- eliminuje zábohy zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany.

Řešené území změny se nedotýká žádné další cílové charakteristiky krajiny.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve

kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplyvá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu Komárov je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Změna územního plánu v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Návrh změny územního plánu Komárov nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu změny územního plánu respektovány, neboť:

- změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činnostech ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;

- nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- negativně neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče;
- v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na prověření zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem při projednávání návrhu zadání změny územního plánu Komárov.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu „původního“ územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu a zobrazuje pouze řešená území, ve kterých dochází k dílčím změnám v území. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 10 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

Dle § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistil pořizovatel pro obec vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání změny a toto vyhotovení opatřil záznamem o účinnosti (v době projednávání změny se text právního stavu nazývá: srovnávací text). Výrok změny územního plánu obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i

v grafické podobě. Úplné znění je zapracováno do textu „původního“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části je pak požadovaný právní stav po vydání poslední změny územního plánu Komárov. Odůvodnění textové části územního plánu zůstává v podobě odůvodnění „původního“ územního plánu. Samostatné odůvodnění textové části má pouze změna územního plánu Komárov.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu změny územního plánu, která byla respektována.

Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Požadavky na úpravu změny vyplynuly pouze ze stanoviska Ministerstva zdravotnictví. Tudíž byl do tabulky zastavitelných ploch v kap. c) výrokové části územního plánu doplněn požadavek pro plochu TI-1 na zajištění technických opatření na ochranu před vyplavením obsahu ČOV při povodňových stavech. Následně byl tento požadavek zdůvodněn v kap. j) 3. tohoto odůvodnění.

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny:

Změna prověřila vhodnost umístění centrální čistírny odpadních vod a v návrhu změny byla vymezena nová plocha technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

Dále změna prověřila možnost vytvoření veřejné zeleně včetně sportovního vyžití v blízkosti rybníka Nadějky, avšak z důvodu neaktuálnosti záměru nebyla změna využití území zařazena do návrhu změny.

Návrh změny dále prověřil rozsah navržených rozvojových ploch, a projektant s pořizovatelem došli k závěru, že v současné době bude rozsah zastavitelných ploch zachován.

Návrh změny také prověřil podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pořizovatel konstatuje, že plochy není nutné přepracovávat.

Urbanistická koncepce územního plánu Komárov nebyla změnou dotčena. Hodnoty území jsou stále platné dle platného územního plánu Komárov a budou zachovány a

respektovány. Návrh změny prověřil podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pořizovatel konstatuje, že plochy není nutné přepracovávat. Při navrhovaném řešení byla zohledněna vesnická památková rezervace.

Změna prověřila vhodnost umístění centrální čistírny odpadních vod a střety s přítomnými limity využití území, zejména s ochranným pásmem přírodního léčivého zdroje. Změna prověřila možnost vytvoření veřejné zeleně včetně sportovního vyžití v blízkosti rybníka Nadějky, avšak z důvodu neaktuálnosti záměru nebyla změna využití území zařazena do návrhu změny.

Koncepce uspořádání krajiny nebyla změnou dotčena. Územní systém ekologické stability zůstává zachován dle vymezení ve stávajícím územním plánu Komárov. Prioritou návrhu změny bylo co nejméně narušovat organizaci ZPF. V návrhu změny nebyly vymezovány liniové stavby, které by ztěžovaly obhospodařování ZPF. V návrhu změny bylo navrženo a zdůvodněno řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. V odůvodnění změny je vyhodnocena kvalita zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek a zařazení těchto jednotek do tříd ochrany ZPF. V návrhu změny bylo provedeno plošné vyhodnocení navrhovaného záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy.

V návrhu změny byly prověřeny plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, ale pořizovatel a projektant došli k názoru, že podmínky využití ploch s rozdílným způsobem není nutné přepracovat.

Plochy a koridory územních rezerv nebyly ve změně vymezovány.

Plocha technické infrastruktury navržená pro umístění centrální čistírny odpadních vod byla v návrhu změny vymezena jako plocha veřejně prospěšných staveb, pro které je možné uplatnit vyvlastnění.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nebyly v návrhu změny vymezovány.

Návrh změny územního plánu nebyl zpracován ve variantách.

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území...“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území... se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území nebylo změnou aktualizováno.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nebyla změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce nebyla měněna. Dochází pouze k převymezení plochy technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod, která byla ve stávajícím územním plánu vymezena v zastavitelné ploše Z5 (TI-čov/vps) v jihozápadní části sídla Komárov do nové zastavitelné plochy Z8 (TI-1) jižně od sídla Komárov.

Zastavitelná plocha Z8 (TI-1)

Zastavitelná plocha Z8 byla navržena z důvodu vymezení nejvhodnější plochy pro umístění centrální čistírny odpadních vod ve správním území obce Komárov. Na základě požadavku obce Komárov a z důvodu složitých podmínek v území bylo přistoupeno k vyhledání nové lokality pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

Umístění centrální ČOV do zastavitelné plochy Z8 je výhodné z urbanistického hlediska, kdy možné negativní vlivy vznikající z provozu ČOV nebudou zatěžovat centrální část sídla Komárov (v důsledku převažující jihozápadních větrů). Plochu lze snadno dopravně napojit ze stávající komunikace III/1479. Plocha Z8 je navržena v dostatečné vzdálenosti tak, aby nenarušovala stávající panorama obce (zejm. charakter venkovské památkové rezervace), zároveň podmínky využití plochy omezují výstavbu nadzemních staveb, jenž by vytvořily negativní dominantu území a narušovaly ráz krajiny a architektonicky hodnotné sídlo Komárov. Plocha je navržena v blízkosti venkovního vedení vysokého napětí čímž dojde ke sloučení více negativních vlivů.

Plocha TI-1 z části zasahuje regionální biokoridor RBK 370 Troják, který je vymezen podél Blatské stoky. Při využívání této části zastavitelné plochy je nutné vymezený ÚSES respektovat ve vztahu k funkcím biokoridoru – tzn. zejména migraci. Z důvodu komplexního řešení nakládání s odpadními vodami v obci Komárov se předpokládá zvýšení úrovně čistoty povrchových i podzemních vod v širším okolí – zejména Blatské stoky. Výstavbou centrální čistírny odpadních vod tak dojde ke zlepšení hygienických podmínek a zvýšení životní úrovně v sídle Komárov. To by mělo mít do budoucna blahodárný vliv také na místní ekosystém a biotu a také přilehlá zvláště chráněná území (zejména Borkovická blata a Veselská blata), a zejména pak na ložisko peloidu Komárovské blato.

Po realizaci stavebního záměru „výstavby centrální čistírny odpadních vod“ je nutné zajistit výsadby zeleně, které zakomponují stavbu do krajiny a popř. odcloní negativní vlivy, které mohou vznikat z provozu ČOV. Pro výsadby je vhodné použít autochtonní druhy.

Na základě hydrologického posudku společnosti Glaukos, s. r. o., Koželužská 172, 390 01 Tábor, který byl zpracován RNDr. Jaroslavem Řízkem v srpnu roku 2017, a stanoviska Ministerstva zdravotnictví byl do výrokové části doplněn požadavek na zajištění opatření na ochranu před vyplavením obsahu ČOV při povodňových stavech. Existence rašeliniště a ložiska peloidu je geneticky spjata se vztlakovým režimem v oblasti odvodnění hydrologické struktury severní části Třeboňské pánve. Vztlakový režim a odvodňování území včetně rašeliniště do Blatské stoky poskytují samy o sobě dostatečnou hydraulickou ochranu před znečištěním z povrchových vod. Za normálních hydrologických stavů je tedy znečištění vlivem vypouštění předčištěných vod z ČOV vyloučeno. Průnik kontaminované vody do ložiska peloidu je možný pouze v případě povodňových stavů a vyplavení obsahu stabilizačních nádrží.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury nebyla měněna.

Koncepce veřejné technické infrastruktury byla změněna v části čištění a odvádění odpadních vod. Původní plocha technické infrastruktury TI-čov/vps – vymezena v jihozápadní části sídla Komárov – byla vypuštěna. Nová plocha technické infrastruktury TI-1 - sloužící pro umístění centrální čistírny odpadních vod - byla vymezena jižně od sídla Komárov do zastavitelné plochy Z8. Více zdůvodněno v kapitole j) 3. tohoto odůvodnění.

Koncepce veřejného občanského vybavení nebyla měněna.

Koncepce veřejných prostranství nebyla měněna.

j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny

Koncepce krajiny nebyla změnou dotčena.

Regionální biokoridor RBK 370 Troják zasahuje zastavitelnou plochu Z8 v jižní části a při využívání této zastavitelné plochy musí být vymezený územní systém respektován, jak uvádí výroková část. Více zdůvodněno v kapitole j) 3. tohoto odůvodnění.

j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Plochy s rozdílným způsobem využití nebyly měněny. Pořizovatel a projektant došli k názoru, že podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem není nutné přepracovávat a zůstávají v platnosti ve znění stávajícího územního plánu.

j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou ve změně vymezeny na úrovni technické infrastruktury, jenž je uvedena v tabulce v kapitole g) výrokové části. Jedná se o plochu TI-1, která byla takto vymezena z důvodu výstavby centrální čistírny odpadních vod.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně vymezovány.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona.

V návrhu změny fakticky nedochází k vymezení nové zastavitelné plochy, neboť změna převymezuje plochu technické infrastruktury označenou ve stávajícím územním plánu TI-čov/vps do nové lokality jižně od sídla Komárov. Ve změně je tato plocha označena jako TI-1 a slouží k umístění stavebního záměru centrální čistírny odpadních vod.

Změna tady nenavrhuje nové zastavitelné plochy nad rámec ploch vymezených ve stávajícím územním plánu Komárov. Potřeba vymezení zastavitelných ploch nebyla stanovena.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha). Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa v územním plánu je zpracováno na podkladě společného stejnojmenného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí vydaného v červenci roku 2011.

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
TI-1	0,7952	0,7952							0,3116	0,4836	0,0000	ANO - 0,7952
CELKEM	0,7952	0,7952	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3116	0,4836	0,0000	

Plocha TI-1 je navržena na nejméně kvalitních půdách, které jsou zařazeny do IV. a V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Celkový zábor plochy TI-1 je navržen na necelých 0,8 ha, což je nejnútnejší plocha ZPF, kterou je nutné odejmout pro uvažovaný stavební záměr výstavby centrální čistírny odpadních vod. Návrhem zastavitelné plochy nedochází k narušení hydrologických poměrů a odtokových poměrů v území a není narušena síť zemědělských účelových komunikací. Plocha je navržena do okrajové části půdního bloku tak, aby co nejméně narušovala organizaci ZPF.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních bude požadováno zohlednit meliorační zařízení, pokud by stavebním záměrem mohlo dojít k narušení drenážního systému nebo ovlivnění meliorovaného území, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, jsou uvedeny také v kapitole j) 3. tohoto odůvodnění.

Zábor PUPFL není ve změně navrhován.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky dle § 52 stavebního zákona.

o) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky dle §50 a § 52 stavebního zákona.

p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu 8 (16)

Počet výkresů k němu připojené grafické části 3

Poučení:

Proti změně územnímu plánu Komárov vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu

.....

František Malecha
starosta obce

„otisk razítka obce“

.....

Josef Valenta
místostarosta obce

III. srovnávací text územního plánu Komárov po vydání změny č. 1 a 3

Obsah

b) vymezení zastavěného území	25
c) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	25
d) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 29	
e) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	34
f) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	37
g) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	42
<i>Plochy občanského vybavení - OV</i>	<i>45</i>
<i>Plochy veřejných prostranství - VP.....</i>	<i>46</i>
<i>Plochy výroby a skladování - VS.....</i>	<i>47</i>
<i>Plochy dopravní infrastruktury - DI.....</i>	<i>49</i>
<i>Plochy technické infrastruktury - TI.....</i>	<i>50</i>
<i>Plochy vodní a vodohospodářské - VV.....</i>	<i>51</i>
<i>Plochy zemědělské - ZE</i>	<i>52</i>
<i>Plochy lesní - LE</i>	<i>55</i>
<i>Plochy přírodní - PŘ</i>	<i>57</i>
<i>Plochy smíšené nezastavěného území - SNŮ.....</i>	<i>59</i>
<i>Plochy zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv.....</i>	<i>61</i>
h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obran a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 62	
i) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 63	
j) stanovení kompenzačních opatření	63
k) údaje o počtu listů právního stavu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	63

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území „bylo aktualizováno“ ke dni 1. listopadu 2013. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Základní zásadou rozvoje území obce je dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny.

Nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a nevymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnotu území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení:
 - menší sídlo s obytnou a rekreační funkcí, pouze se základní občanskou vybaveností,
- zachovat venkovský charakter území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území, respektovat nezastavitelné plochy,
- vytvořit podmínky pro stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel a zejména zastavení odlivu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídlech,
- zlepšit prostupnost území,
 - zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení na území sousedních obcí,
 - podporovat propojení na okolní sídla zejména pak směrem na Vlastiboř,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s dobrou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb ve větších centrech osídlení,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní,

architektonické a urbanistické, včetně struktury a hmotového řešení staveb, klidné venkovské prostředí a pohodu bydlení,

- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,
- neumísťovat skládky, spalovny, třídírny odpadů apod. ani jiná zneškodňovací zařízení zejména odpadů a nebezpečných látek,
- pro zachování zejména urbanistických hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlých budov zemědělských usedlostí zejména hospodářských částí, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich udržbu a zachování,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny, urbanistických a architektonických hodnot.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovat hodnotné prostory zejména urbanistické,
- nenarušit hodnoty území,
- zachovávat stabilních částí přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství a hlavně přístupnost veřejnosti, která je základní podmínkou pro účel centrálních prostorů sídel. Všechny další změny těchto veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů a zejména zachováním vodních ploch, které dotváří jejich ráz. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídel a respektující hodnoty území a související činnosti např. cyklostezky, stezky pro pěší, přestavbu či adaptaci zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (penzion),
- realizovat propojení se sousedními sídly zejména Komárov – Vlastiboř.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména zemědělských usedlostí (statků selského baroka) a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené regulativy.

Hodnoty zastavěného území

- urbanisticky cenná je postranní ulice za čp. 30 - řada chalup drobných rolníků (čp. 30, 29, 38, 39, 41, 49), kdy převážná většina z nich je situována podélně k ulici,
- mimo již zmíněných nemovitých kulturních památek a vesnické památkové rezervace je nutno za hodnoty považovat všechny ostatní statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např. čp. 9, 17, 21 a jednotlivé chalupy v severní frontě

za čp. 30 zejména čp. 49, 41, 38, 63, na druhou stranu některé však se stavebními závadami jako např. čp. 39,

- další budovy např. zástavba v části Naděje, budova obecního úřadu, čp. 37, čp. 13,
- solitérní stavby hájoven.

Ochrana hodnot - Při všech přístavbách a stavebních úpravách je nutno respektovat tyto hodnoty, proto doporučujeme přístavby směřovat do dvora a tím nenarušit stávající podobu jednotlivých budov. Nástavby se nedoporučují. Případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a zbudováním vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře). Stejně tak je zdůrazněna ochrana klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nově potencionální zájemce o bydlení.

- celý návesní prostor s kapličkou, rybníkem a pomníkem padlých v první světové válce,
- již zmiňovaná urbanisticky cenná postranní ulice za čp. 30.

Za hodnoty by nebylo správné považovat ve většině případů jen stavby samotné, ale je nutno mezi ně zařadit jejich okolí a prostředí, do něhož jsou zasazeny, bez něhož by byl jejich výraz značně ochuzen, a které je s nimi neodmyslitelně spjato. Jedná se o prostory před statky zejména prostorné zahrady umožňující množství průhledů a pohledů, za stodolami sady, louky, navazující humna, kde sídlo postupně přechází do volné krajiny.

Ochrana hodnot – Tyto prostory tvoří, popř. dotváří veřejná prostranství, která jsou nezastavitelná. Významu a cennosti těchto prostranství musí odpovídat využití plochy a další případné úpravy celého veřejného prostranství včetně všech návesních budov, jejichž stavební úpravy a přístavby musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví atd. (viz také podmínky výše). Úpravy zeleně musí směřovat k původním druhům vegetace. Ochrana hodnot také musí odpovídat úpravám jednotlivých stavení zejména viditelné z veřejných prostorů. V samotných veřejných prostorech je nutno všechny činnosti přizpůsobit zlepšování kvality. Tímto směrem jsou také navrženy regulativy pro plochu veřejných prostranství.

Hodnoty nezastavěného území

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně.

Mezi nejvýznamnější liniové prvky zeleně patří např.: celá hráz rybníka Naděje, prvky vzrostlé zeleně uprostřed luk zejména kolem Naděje, odvodňovací kanály a stoky včetně doprovodné zeleně, topolová alej, kterou by bylo třeba obnovit, zeleň provázející příjezd do sídla po silnici II/159.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Pokusit se doplňovat další zejména podél struh a polních cest. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Mezi nejvýznamnější bodové anebo plošné prvky zeleně, které se nacházejí také uvnitř zastavěného území včetně množství dalších přírodních prvků (např. severovýchodní okraj sídla). Mezi hodnoty území také patří rašeliniště.

Ochrana hodnot – Zajistit zachování těchto prvků a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability. Jejich ochranu zajišťují vymezené regulativy u jednotlivých ploch dle způsobu využití.

Zeleň zejména podél komunikací (doprovodná zeleň kopírující historickou cestu, která vede po Nadějské hrázi), uvnitř a na okrajích sídla, meze a rozhraní (např. mezi lesem a ornou půdou).

Ochrana hodnot - Při stávajícím využití a při úpravách a případných změnách využití zejména přilehlých pozemků je nutno tuto zeleň respektovat.

Zásoby podzemní vody

Ochrana hodnot – Je nutno zajistit přiměřené odběry, zabránit „průmyslové těžbě“ vody v celé oblasti blat.

Zásoby rašeliny

Ochrana hodnot – Je nutno zajistit přiměřenou těžbu jen pro účely bechyňských lázní v souladu se respektováním hodnot, zabránit „průmyslové těžbě“ rašeliny v celé oblasti blat. Pokud by v souvislosti s ochranou hodnot hrozilo jejich poškození tuto těžbu okamžitě zastavit.

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu – výstupní limity:

VL1 **územní systém ekologické stability** - je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy.

VL2 **maximální hranice negativních vlivů** – jsou stanoveny pro plochy, ve kterých je předpoklad vzniku negativních vlivů na okolí, negativní vlivy z těchto ploch nesmí maximální hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené ochranné pásmo týkající se negativních vlivů na okolí.

VL3 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem či zápachem (např. z trafostanic, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb.
- umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů – tyto stavby a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku či zápachu (např. trafostanice, stavby pro zemědělství), nesmí být umístěny tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

VL4 **ochrana melioračních zařízení** – v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

VL5 **ochrana staveb před pádem stromů** - neumísťovat nadzemní stavby a zařízení, které by ohrožoval pád stromu (např. stavby pro bydlení) blíže než 25 m od hranic pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

VL6 **negativní vliv hluku z dopravy**

- umístění staveb a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro

občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

- umístění nových silnic – tyto stavby a zařízení mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VL7 manipulační pruh podél vodního toku - respektovat 6 m od břehové čáry široký jednostranný manipulační pruh podél vodních toků, resp. 8 m u významných vodních toků.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání:

- rozlehlá centrální náves včetně soukromých předzahrad s kaplí, památníkem padlých v I. světové válce, návesním rybníčkem v podobě hasičské nádrže a doprovodnou zelení - plochy veřejných prostranství - orientace na zvyšování kvality, doplnění zeleně, doplnění mobiliáře, zachování nezastavitelnosti,
- na náves navazující zástavba historických zemědělských usedlostí - plochy bydlení venkovské - respektování hodnot sídla, zvyšování kvality stávající zástavby, podpora rekonstrukcí a využití stávajících budov,
- na návsi umístěná budova obecního úřadu spolu s hasičskou zbrojnicí a knihovnou - plochy občanského vybavení - orientace na zachování poskytovaných služeb a zvyšování kvality bez zásadního plošného rozšiřování,
- další zástavba v sídle zejména zemědělských usedlostí, menších stavení a novodobějších rodinných domů podél komunikací (historická ulicová zástavba v severozápadní části sídla, na jihu sídla podél silnice III. třídy a místních komunikací) – plochy bydlení venkovské – možnosti rozvoje sídla, stylové navázání na historickou zástavu,
- druhá menší náves s návesním rybníčkem na jihovýchodě sídla - plochy veřejných prostranství,
- za zástavbou zahrady a rozlehlá humna, jimiž postupně přechází sídlo do volné krajiny – součást ploch bydlení venkovské – podpora zachování prostupnosti tohoto území a charakteristických rysů (sady, trvalé travní porosty),
- areál bývalého kravína na jihovýchodě sídla – plochy výroby a skladování – v současné době nevyužíván, intenzifikace využití uvnitř stávajících ploch, případný menší plošný rozvoj je možný v návaznosti na stávající plochy nejlépe směrem od ploch, kde je hlavním využitím bydlení, s respektováním využití bydlení, snaha o citlivější začlenění do území a to ať již pomocí zeleně, tak případnými stavebními úpravami.

Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizaci, pozemní komunikace vyhovujících parametrů včetně případného chodníku, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Z1 (Bv-1)	jih sídla před vjezdem po levé straně	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo elektrického vedení, - dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace nebo silnice III/13516, - přízemní novostavby se musí vyznačovat tradičním hmotovým řešením a svým vnějším architektonickým výrazem v základních charakteristikách musí vycházet z typologicky shodných hodnotných staveb domů v sídle, v severní části plochy situovat budovy při pozemní komunikaci, - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - výstupní limity,	NE	NE
Z2 (Bv-2)	jih sídla před vjezdem do sídla po pravé straně	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů I. stupně, - dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací zejména silnice III/13516, - přízemní novostavby se musí vyznačovat tradičním hmotovým řešením a svým vnějším architektonickým výrazem v základních charakteristikách musí vycházet z typologicky shodných hodnotných staveb domů v sídle, - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - výstupní limity,	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
Z3 (Bv-3)	sever sídla vpravo od silnice II/159	bydlení venkovské	- zohlednit limity využití území zejména ochranné pásmo silnice II/159, - navázání na tradiční venkovskou zástavbu s vhodným umístěním staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, zohlednit blízkost vesnické památkové rezervace, - přízemní novostavba se musí vyznačovat tradičním hmotovým řešením (obdélníkový půdorys se strmou sedlovou střechou) a svým vnějším architektonickým výrazem v základních tvaroslovných a materiálových charakteristikách a detailech vycházet z typologicky shodných hodnotných staveb domů v sídle, - situování stavby jednoho rodinného domu musí být z důvodu snížení pohledové exponovanosti, která bude dále eliminována zelení (nejlépe vzrostlé stromy) tvořících přírodní prostředí vesnice v obdobné vzdálenosti od komunikace jako č. p. 1 na st. p. č. 56, - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace II/159, - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část, - výstupní limity	NE	NE
Z4 (Bv-4)	jih sídla při vjezdu po pravé straně	bydlení venkovské	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, - navázání na tradiční venkovskou zástavbu s vhodným umístěním staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, zohlednit blízkost vesnické památkové rezervace, - přízemní novostavba se musí vyznačovat tradičním hmotovým řešením a svým vnějším architektonickým výrazem v základních tvaroslovných a materiálových charakteristikách a detailech vycházet z typologicky shodných hodnotných staveb domů v sídle, - navržené rodinné domy přízemního uspořádání budou situovány ve stejné	NE	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			vzdálenosti od pozemní komunikace - zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část včetně výstupních limitů		
—Z5 (TI-čov)	jihozápadně od sídla	technická infrastruktura čistírna odpadních vod	—zapojit do organismu sídla zejména pomocí zeleně, vytvořit "zelenou elonu" vzhledem k sousedním plochám; —v maximální míře přizpůsobit tradiční venkovské zástavbě; —dopravní napojení řešit napojením na stávající místní komunikaci; —zachovat prostupnost vodního toku; —zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část; - výstupní limity;	NE	NE
Z6 (Bv-5)	jižní okraj sídla	bydlení venkovské	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, - navázání na tradiční venkovskou zástavbu s vhodným umístěním staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, zohlednit blízkost vesnické památkové rezervace, - zohlednit limity využití území,	NE	NE
Z7 (Bv-6, Zsv-1)	severovýchodně od sídla	bydlení venkovské	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, - navázání na tradiční venkovskou zástavbu s vhodným umístěním staveb na pozemku, jejich členění a objemové řešení, zohlednit blízkost vesnické památkové rezervace, - zohlednit limity využití území,	NE	NE
<u>Z8 (TI-1)</u>	<u>jižně od sídla</u>	<u>technická infrastruktura</u>	<u>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace;</u> <u>- stavby v ploše TI-1 se nesmí negativně pohledově uplatňovat v dálkových pohledech – zejména ve vztahu k vesnické památkové rezervaci;</u> <u>- využitím plochy TI-1 nesmí dojít k negativnímu narušení regionálního biokoridoru RBK 370 Troják;</u>	<u>NE</u>	

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem	etapizace
			- <u>zajistit výsadbu zeleně po realizaci stavebního záměru čistírny odpadních vod,</u> - <u>zajistit opatření na ochranu před vyplavením obsahu ČOV při povodňových stavech.</u>		

Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

Vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návsi (plochy veřejných prostranství), které doplňují jako neopomenutelné součásti systému sídelní zeleně rozsáhlé zahrady a humna tvořící postupný přechod do volné krajiny. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin.

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury (centrální čistírna odpadních vod) a dopravní infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

Do systému sídelní zeleně doporučujeme přidat zeleň oddělující vymezené plochy pro bydlení od plochy výroby a skladování (bývalého kravína).

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury vychází ze současného stavu, který je z hlediska intenzity dopravy a současných potřeb obce dostačující. Kostru dopravní infrastruktury tvoří dvě silnice II. třídy, doplněné silnicí III. třídy. Tyto silnice zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat. Na ně pak navazují ostatní místní a účelové komunikace, z nichž významem vystupuje historická komunikace do Vlastiboře po Nadějské hrázi, z níž se odděluje komunikace k usedlostem Naděje.

Trasa Debrník, Vlastiboř, Komárov (v řešeném území komunikace po Nadějské hrázi) by byla vhodná pro převedení cyklostezky mezinárodního významu EUROVELO 7, která je zatím vedena v trase Hlavatce – Svinky – Komárov po silnicích III. a II. třídy.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Územní plán umožňuje v některých plochách (viz níže kapitola stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace, řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ní bezprostředně související musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Drážní, letecká ani vodní doprava či logistická centra se řešeného území nedotýkají. Do řešeného území zasahují ochranná pásma týkající se letecké dopravy, která jsou respektována.

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu doporučujeme v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemcích dopravní infrastruktury (popř. v souběhu s nimi) a veřejných prostranství.

Jižně od sídla Komárov je navržena plocha technické infrastruktury TI-1 pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

zásobování pitnou vodou

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou je vyhovující a zůstává zachována. Nepředpokládají se žádné zásadní změny. Zásobování vodou z vodovodního řadu je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách, který je možno řešit napojením na stávající řady.

U lokalit mimo hlavní sídlo Komárov (Naděj, Komárovská hajnice, Benešovská hajnice) je zachován současný stav, tj. vlastní zásobování. Zásobování z vodovodního řadu není vyloučeno, ale vzhledem k finanční náročnosti, se nepředpokládá.

kanalizace

Současný stav likvidace odpadních vod v řešeném území je nevyhovující. Koncepce odkanalizování sídla je založena na vybudování odpovídající kanalizačních řádů a na vybudování centrální čistírny odpadních vod, pro kterou je vymezena plocha ~~jihozápadně~~ jižně od sídla. Jednotlivé kanalizační řady je nutno řešit v podrobnější dokumentaci. Do doby realizace centrální čistírny odpadních vod budou odpadní vody čistěny po splnění zákonných podmínek např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami. Vzhledem k významu lokalit mimo hlavní sídlo a objemu produkováných odpadních vod je možno odkanalizování sídla řešit individuálně při splněním zákonných předpisů.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. V případě potřeby je možno umístit novou trafostanici v příslušných plochách, např. v plochách bydlení venkovské, výroby a skladování.

Z hlediska nadmístního významu je vymezen koridor pro umístění nového vedení “vyvedení výkonu z Jaderné elektrárny Temelín” pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Mírovka.

zásobování plynem

Není navrženo.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

Stávající umístění sběrného dvora na severozápadě sídla u rybníčku Nadějka je zachováno.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístění plochy (shromažďovacího místa) pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

Koncepce občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení v lokalitách:

- kulturní dům včetně souvisejícího okolí,
- na místě budovy obecního úřadu, požární zbrojnice a související zahrady.

Ostatní možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- b) zón havarijního plánování - Správní území obce se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na komunikacích II. a III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není

přípusné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním a nepředpokládá žádné zásadní změny. Nová veřejná prostranství mohou být vymezena např. v zastavitelných plochách bydlení venkovské. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Krajinu v řešeném území je možno z hlediska ekologické stability rozdělit na několik částí. Toto uspořádání vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění samotného sídla, na které logicky navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy, které jsou zemědělsky intenzivně využívány. Na zemědělsky intenzivně využívané pozemky teprve ve větší vzdálenosti od sídla nacházíme les (v uspořádání sídlo – pole, louky – lesy). Toto uspořádání je téměř v pravidelném kruhu, který narušují pouze blata v jihovýchodní části správního území.

Vzhledem k tvaru řešeného území je možno na jihu a severu najít nejstabilnější části krajiny, které zastupují plochy nejbližší přirozenému přírodnímu stavu. Na jihu (blata) úředně potvrzené vymezeným regionálním biocentrem, evropsky významnou lokalitou. Na severu zastoupené

Černickou oborou, která je současně také přírodním parkem.

Naproti tomu ve střední části správního území obce převažují zemědělsky intenzivně využívané plochy a jen menší části krajiny je možno zařadit mezi ty stabilnější. Ale ani tady nelze zapomenout na důležité prvky, které rozdělují krajinu na menší zemědělské celky a zajišťují alespoň minimální ekologickou stabilitu (často vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území). O to více je nutno tyto prvky chránit a dále rozšiřovat, popř. další zakládat. Ve své podstatě je sídlo obeháno dvěma spojnicemi propojujícími stabilní části správního území mezi sebou (na severu a jihu) a to z východu linií Komárovská stoka, Nadějský rybník, les Syrovec, Komárovský rybník a ze západu Blatskou stokou, Rožberským rybníkem.

Tomuto rozdělení také odpovídá vymezení ploch v nezastavěném území, kdy ve stabilnějších částech krajiny (sever, jih správního území obce a jejich dvě spojnice) převažují plochy lesní a přírodní, popř. smíšené nezastavěného území, naproti tomu ve střední části řešeného území plochy zemědělské.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování.

V nezastavěném území nelze umísťovat výrobní energie, např. větrné elektrárny, solární elektrárny.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovat a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu (zejména tradičními humny), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázeli určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

V nezastavěném území neumísťovat zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.).

V nezastavěném území nepovolovat stavby, zařízení a objekty pro bydlení, rekreaci apod.

V nezastavěném území nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.

V nezastavěném území neumožňovat zaplocování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení).

Neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo stávající plochy.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se skládá v řešeném území z dvou regionálních biocenter, tří lokálních biocenter, dvou regionálních biokoridorů, tří lokálních biokoridorů a čtyř interakčních prvků. Kostru ekologické stability tvoří ekologicky významné segmenty, které mají stabilizační funkci pro krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské.

Prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Komárov:

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBC 1 (RBC 130)	Obrovka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Regionální	75,919 ha	4AB4, 4B4	Les	
Charakteristika	Regionální biocentrum v lesním komplexu při severní hranici území, v řešeném území 36,45 ha, tvořené různověkými lesními porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBC 2 (RBC 72)	Borkovická blata
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití	
Biocentrum	Regionální	439,12 ha	4A6, 5A6	Les, ostatní plocha, vodní plocha	
Charakteristika	Regionální biocentrum v prostoru Borkovických blat na jihovýchodním okraji území v řešeném území 93,36 ha, tvořené rašelinnými lesy, přechodovým rašeliništěm, lučními a travinobylinnými společenstvy a různověkými lesními porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 1	Komárovský rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	21,075 ha	4AB4-5	Rybník, les, trvalý travní porost, ostatní plocha	
Charakteristika	Lokální biocentrum zahrnující Komárovský rybník, přilehlé lesní porosty, dřevinné nárosty a louky.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 2	Rožberský rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	34,733 ha	4AB4, 4AB5	Les, rybník, ostatní plocha, trvalý travní porost	
Charakteristika	Lokální biocentrum zahrnující Rožberský rybník, přilehlé lesní porosty, dřevinné nárosty a louky (v k.ú. Komárov pouze 0,983 ha).				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBC 3	Rožberský
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biocentrum	Lokální	4,669 ha	4B4	Vodní tok, trvalý travní porost	
Charakteristika	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru, zahrnuje vodní tok a louky (v k.ú. Komárov pouze 0,493 ha).				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBK 1 (RBK21)	Matyzánka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Regionální	4,609 ha	4AB5, 4B4	Les	
Charakteristika	Regionální biokoridor v lesním komplexu na hranici území (v k.ú.Komárov pouze 1,168 ha) prochází lesními porosty.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBK 2 (RBK74)	Zámky
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Regionální	3,226 ha	4B4	Louka, vodní tok	
Charakteristika	Regionální biokoridor zahrnuje vodní tok a louky (v k.ú. Komárov pouze 0,948 ha).				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				RBK 3 (RBK74)	Ke Komárovu
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Regionální	2,985 ha	4AB5-6	Louka, vodní tok	
Charakteristika	Regionální biokoridor zahrnuje vodní tok a louky (v k.ú. Komárov pouze 0,656 ha).				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 1	Komárovská stoka
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	5,789 ha	4AB4-5	Les	
Charakteristika	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty podél Komárovské stoky.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 2	Nadějský rybník
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	12,471 ha	4AB4, 4B5	Vodní tok, rybník, trvalý travní porost, ostatní plocha	
Charakteristika	Lokální biokoridor mezi LBC 1 a RBC 2, sleduje trasu Komárovské stoky, v území 8,321 ha. Zahrnuje směrově upravené koryto toku, okolní louky, levý břeh rybníka Naděje.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability				LBK 3	Maroušek
Charakter	Význam	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Biokoridor	Lokální	2,297 ha	4AB4	Les	
Charakteristika	Lokální biokoridor v lesním komplexu prochází lesními porosty s převahou borovice a smrku, s jednotlivou příměsí dubu, olše. Navazuje na LBK 7 v k.ú. Svínky.				

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 1	U Komárova
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	0,844 ha	4B5	Trvalý travní porost, ostatní plocha	
Charakteristika	Mokřadní plocha a odvodňovací stoka severně od Komárova.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 2	Hráz
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	3,297 ha	3AB3, 4B4	Ostatní plocha, komunikace	
Charakteristika	Hráz rybníka Naděje s dřevinnými porosty.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 3	Padělky
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	0,870 ha	3AB3, 4B4	Ostatní plocha, komunikace	
Charakteristika	Cesta v bloku orné půdy západně od Komárova.			

Číslo a název prvku územního systému ekologické stability			IP 4	Shrbený
Charakter	Velikost	Převažující STG	Způsob využití	
Interakční prvek	1,838 ha	3AB3, 4B4	Ostatní plocha, komunikace	
Charakteristika	Cesta v bloku orné půdy západně od Komárova.			

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovat zejména historická spojení se sousedními obcemi, která mohou být využívána hlavně pro pěší a cyklisty. Jedno toto propojení navazuje na návrh v územním plánu Vlastiboře po hrázi Nadějského rybníka.

Nelze ani pominout ostatní účelové komunikace zpřístupňující další části krajiny. Všechny

tyto komunikace je vhodné doplnit zelení.

Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty zejména uvnitř zastavěného území a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky.

Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocené a jinak nepřístupné části krajiny (obory apod.).

Trvale neoplocovat ani jinak nezamezovat přístupnost a prostupnost krajiny.

Zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce.

Nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy - všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam.

Umožnit a podporovat umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola přípustné, popř. podmíněně přípustné využití).

Podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod - z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

Podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch např. hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi).

Konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem.

Preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásů vodních toků).

Rekreace

Celé území je atraktivní zejména díky zachovalé přírodě a architektonickým a urbanistickým hodnotám. V řešeném území není vymezena žádná plocha rekreace.

Rekreační využívání krajiny je orientováno pouze na turistické stezky, cyklostezky a další zejména účelové komunikace. Nezastavěné území není uzpůsobeno k dlouhodobějšímu pobytu. Nepřípustné ve volné krajině jsou např. veřejné tábořiště, rekreační louky, plochy jiných rekreačních aktivit.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena. S dobýváním nerostů ani jiných surovin (mimo povolenou těžbu peletoidů) územní plán nepočítá.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Odkrýt a revitalizovat zatrubněné a regulované úseky vodních toků, s vytvořením dřevitých břehových porostů odpovídající druhové skladby. Zachovat a rozvíjet všechny části krajiny.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy bydlení venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než obecně v plochách bydlení. Toto využití odpovídá tradičnímu pojetí života na venkově. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** - umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
 - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití

(resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;

- přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- **veřejná prostranství**,
- **občanské vybavení** náležející do veřejné infrastruktury,
- **administrativa** – správa a řízení (např. kanceláře),
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení), dále garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby)

Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze **za podmínky** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - **rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci,**
 - **obchodní činnosti zejména** stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy),
 - **výroba a skladování a zemědělství** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství (zejména pojatých ve velkém objemu, za což lze považovat např. stavby pro zemědělství typu sil, které by překročili výškovou hladinu zástavby a které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - **stavby ubytovacích zařízení** mimo penzion
 - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

V případě využití stávajících budov doporučujeme provedení "pouze" stavebních úprav (při kterých se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby), při kterých se musí klást důraz především na zachování uličních průčelí a jejich typických stavebních částí jako jsou štíty a brány.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Přístavby doporučujeme (pokud je reálně možno) řešit uvnitř stávajících budov, popř. na nádvoří (dvoře) uvnitř zemědělské usedlosti.

Nástavby nedoporučujeme, stejně tak sdružené vikýře. Jednotlivé vikýře jsou přípustné.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy občanského vybavení - OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje funkční využití služeb, ubytování a kultury, veřejné správy apod.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **občanské vybavení**

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení zejména:
 - o pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1000 m², stavby se shromažďovacím prostorem, stavby ubytovacích zařízení)
 - o stavby a zařízení zejména pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště,
 - o stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **administrativa** – správa a řízení (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména občanským vybavením (zejména ta, která je pro občanské vybavení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- je možno ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech v těchto plochách připustit **bydlení** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím **pod podmínkou** prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - o **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - o **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat**

nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,

- **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umísťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy veřejných prostranství - VP

Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou označeny kódem VP.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná prostranství**

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy a toky.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,** zejména umísťování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně

přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby pro zemědělství,

- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o bývalý zemědělský areál.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **stavby pro zemědělství, výrobu a skladování a podobné provozy**

Přípustné využití

- **zemědělská výroba**:
 - o např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampionů, hlívy ústříčné),
 - o zejména umístování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství,
- **výroba a skladování**:
 - o zejména umístování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, autobazary,
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístovat zejména v plochách smíšených obytných – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),
- **administrativa** – správa a řízení (např. kanceláře),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
 - o např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
 - o garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
 - o např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních

- vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu.

Nepřípustné využití

- **bydlení** zejména umístování nových staveb pro bydlení,
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci,
- **stavby se shromažďovacím prostorem,**
- **výrobní energie** –fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice apod.
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
 - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
 - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
 - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území
např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti, při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.
- **umístování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící).

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Je nutno respektovat výstupní limity zejména s ohledem na splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.

Pro samotné stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- negativní vliv na okolí.

Plochy dopravní infrastruktury - DI

Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury stávající (zejména stávající silnice II. a III. třídy a další důležité pozemní komunikace). Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **doprava silniční, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:**
 - zařízení technického vybavení,
 - technická infrastruktura,
 - součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně,
- **zeleně** – zejména izolační a doprovodná,
- **stavby a zařízení protihlukových opatření.**

Podmíněně přípustné využití

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod).

Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území.

Plochy technické infrastruktury - TI

Charakteristika ploch

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Navíc plocha pro umístění čistírny odpadních vod je označena doplňujícím kódem "-čov". Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **vodovody, vodojemy a další stavby a zařízení související s provozováním vodovodu** a s nimi provozně související stavby a zařízení technického vybavení
- **pouze pro plochu označenou TI-čov-1 je přípustná čistírna odpadních vod, kanalizace** a s ní provozně související stavby a zařízení technického vybavení
- **související dopravní a technická infrastruktura**
- **dopravní a technická infrastruktura místního významu**
- **pouze pro plochu označenou TI-E7 jsou přípustná elektrická vedení** o různých napěťových hladinách,
- **zemědělské hospodaření:**
 - o pěstování zemědělských plodin
 - o obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání
 - o dočasné zatravňování (víceleté pícniny na orné půdě)
- **zeleně** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **v nezbytných a obvyklých případech oplocení pozemků**, např. kolem čistírny odpadních vod, vodojemu, úpravny vody

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy** např. stavby a zařízení, které zamezí vedení sítí technické infrastruktury či umístění staveb a zařízení technické infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání

Pro budoucí ochranné pásmo čistírny odpadních vod platí podmínka, že nesmí zasáhnout plochy, kde je hlavním využitím bydlení (blíže výstupní limity níže), tj. nesmí překročit vymezenou maximální hranici negativních vlivů.

Pro samotné stavby čistíren odpadních vod, ale i pro ostatní stavby a zařízení, které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Plochy vodní a vodohospodářské - VV

Charakteristika ploch

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodohospodářské využití,
- chov ryb,
- nezbytně nutné objekty a zařízení sloužící pro vodohospodářské využití např. síla na krmení ryb,
- opatření ke zlepšení stavu rybníku a plnění jeho funkce vodohospodářského díla,
- prvky územního systému ekologické stability a další zeleň.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nenaruší životní prostředí a jeho funkce, neohrozí stabilitu okolních pozemků, nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, přírodního parku, územního systému ekologické stability), nebude hrozit degradace půdy, je možno připustit v těchto plochách:
 - opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi,
 - stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,
 - technická a dopravní infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch,
 - sítě technické infrastruktury místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vedení NN k samotám, vodovodní a kanalizační řady,
 - účelové a místní komunikace místního významu a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
 - účelové komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území např. cyklostezky, stezky pro pěší, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace).

Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků, znemožnilo realizaci prvků územního systému ekologické stability, popř. poškodilo ty stávající,
- zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků,
- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro

rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt' i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.),

- změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak vodní režim), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území,
- výrobní energie např. větrné a fotovoltaické elektrárny,
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití,
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.),
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.,
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Plochy zemědělské - ZE

Charakteristika ploch

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými, avšak bez rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.

V západní části obce je navrhovaná plocha zemědělská, která je navržena k asanaci po předešlém využívání a dojde k navrácení půdy do zemědělského půdního fondu.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské hospodaření (pojem zemědělské hospodaření dle níže "přípustné využití").

Přípustné využití

- zemědělské hospodaření:
 - pěstování zemědělských plodin (např. obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny),

- obhospodařování trvalých travních porostů, a to jak sečení či sušení tak trvalé spásání,
- **dočasné zatravňování** (víceleté pícniny na orné půdě),
- **změny druhu pozemků** na:
 - trvalý travní porost,
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu,
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora,**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází a odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území,
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby,** včetně staveb a zařízení souvisejících,
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení.

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda** jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. přírodního parku, územního systému ekologické stability),
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **v rámci oprav a úprav stávajících silnic lze provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic negativně nezasáhnou stávající zastavěná území** a že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu,
- **za podmínky, že nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,** je přípustné využití:
 - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace,**
 - **včelíny bez pobytočných místností,**
 - **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení dobytka**
 - **polní hnojiště**
 - **myslivecká zařízení** bez pobytočných místností a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
 - **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi,
 - **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi,** např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů,
 - **zeleň** zejména doprovodná, liniová, izolační,
 - **drobná architektura** (sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.),
 - **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s hlavním využitím ploch, např. sezónní zavlažovací zařízení,
 - **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní

- a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého napětí, vysokého napětí, trafostanice),
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot),
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace),
- **stavby a zařízení protihlukových opatření** a to pouze v blízkosti silnic s minimalizací narušení krajinného rázu,
- **změny druhu pozemků na lesní pozemek** jen za podmíněk, že:
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** jen za podmíněk, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu, síť zemědělských účelových komunikací a neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu,
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území, ptačí oblasti, územního systému ekologické stability),
 - nemělo by se jednat o pozemky I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy, o pozemky těchto tříd ochrany se může jednat pouze v případě, že navrhovaná změna je nezbytně nutná k zajištění ochrany nebo zkvalitňování (zlepšení půdní úrodnosti) zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí,
 - nebude hrozit degradace půdy.

Nepřípustné využití

- **výrobní energie např. větrné a fotovoltaické,**
- **umístování staveb dopravní infrastruktury - nových silnic II. a III. třídy a jejich nových úseků,**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.),**
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch, nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**

- takové využití, které by narušovalo organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Plochy lesní - LE

Charakteristika ploch

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

V územním plánu jsou vymezeny plochy lesní zejména na pozemcích lesa.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les a zajištění plnění jeho funkcí.

Přípustné využití

- funkce lesa,
- realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora
- opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení.
-

Podmíněně přípustné využití

- **za podmínek**, že nepoškodí les, nenaruší prostředí lesa a jeho funkce, neohrozí stabilitu lesa (zejména lesních porostů větrem a vodní erozí), nezvýší ani nezpůsobí nebezpečí erozí, nepoškodí půdu, nenaruší vodní režim v území, nenaruší hospodaření v lese ani síť lesní dopravní sítě, ani krajinu a její funkce, nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. zvláště chráněných území,

přírodního parku, územního systému ekologické stability) je možno připustit v těchto plochách:

- **nezbytně nutná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku** - zejména zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním z pozemků určených k plnění funkcí lesa, povodněmi a přívalovými dešti,
- **včelíny bez pobytových místností**,
- **myslivecká zařízení** bez pobytových místností a to:
 - slániska, napajedla a zařízení pro příkrmování (např. zásypy, krmelce, seníky, seníky s krmelcem, seníky pro vysokou),
 - pozorování a lov zvěře (např. posedy, kazatelny),
 - další myslivecká zařízení (např. pro chov – voliéry pro bažanty, koroptví voliéry, kotce),
- **stavby, zařízení a jiná opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**,
- **stavby, zařízení a jiná opatření proti erozi**,
- **dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním využitím ploch**,
- **technická infrastruktura místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní a kanalizační řady místního významu včetně dalších souvisejících staveb a zařízení místního významu, energetická a komunikační vedení místního významu (např. vedení nízkého a vysokého napětí, trafostanice),
- **pozemní komunikace místního významu** a pouze v nezbytném rozsahu pro obsluhu území,
- **pozemní komunikace související s cestovním ruchem a s využitím širšího území** např. komunikace pro pěší a cyklisty, naučné stezky na stávajících účelových anebo místních komunikacích, popř. v odůvodněných případech v trase historické komunikace (tzn. obnova této historické komunikace)
- **vrty a studny**,
- **změny dokončené stavby na vlastním pozemku** pod podmínkou, že celkový nárůst plochy nepřekročí 20% prvotně zkolaudované plochy stavby,
- **v rámci oprav a úprav stávajících silnic lze provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic negativně nezasáhnou stávající zastavěná území a že nenaruší hlavní využití ploch**,
- **změny druhu pozemků na vodní plochy** dále jen za podmínek, že:
 - nezvýší erozní ohrožení území,
 - nenaruší hlavní využití ploch lesních, sít' účelových komunikací a neztíží obhospodařování lesa,
 - nebude hrozit degradace půdy,
 - bude se jednat o neplodnou půdu anebo pozemky nižší kvality z hlediska pozemků určených k plnění funkcí lesa a to jen na plochách k tomu vhodných (jako např. zamokřené plochy - močál, mokřad, bažina) anebo v takovém umístění, které je nezbytné k ochraně životního prostředí.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo plnění funkcí lesa**, zejména pak poškodilo les, narušilo prostředí lesa a jeho funkce, ohrozilo stabilitu lesa (zejména

lesních porostů vůči větru a vodní erozi), zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo hospodaření v lese, lesní dopravní síť či krajinu a její funkce,

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.),**
- **změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,**
- **zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch,** nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu,
- **takové využití, jehož provedení by nevratně znemožnilo plnění některé z funkcí lesa,**
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch lesních, hydrologické a odtokové poměry v území a lesní dopravní síť,**
- **výrobní energie např. větrné, fotovoltaické elektrárny**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití,**
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných,**
- **zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.),**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.,**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti.**

Podmínky prostorového uspořádání

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině. Cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně),
- o narušení pohledového a estetického vnímání obce,
- o negativní vliv na okolí.

Plochy přírodní - PŘ

Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability.

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity, tj. mají umožnit rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, a podpory ekologické stability.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému**

Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

Podmíněně přípustné využití

-
- za podmínek, že nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - o stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury apod. (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto stavby a zařízení) a dále pod podmínkou, že se jedná o stavby a zařízení místního významu a nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu)
 - o opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) a na ochranu před povodněmi
 - o pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody (vždy bez pobytových místností)
 - o opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch zejména rybníků (např. opravy hrází) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
 - o změny druhu pozemků na vodní plochy
 - o dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - o včelíny bez pobytových místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic lze provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic negativně nezasáhnou stávající zastavěná území a že nenaruší hlavní využití ploch,
- využití území (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:
 - o bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - o bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - o nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.

Nepřípustné využití

- činnosti a změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití zejména ohrozit nebo snížit druhovou rozmanitost a ekologickou stabilitu společenstev jej tvořících (např. umístování staveb a zařízení mimo přípustné a podmíněně přípustné, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření, pronikání invazivních druhů, změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu),
- změny v území (zejména změny využití), které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch vymezených k založení chybějících biocenter či jejich částí (např. umístování staveb, těžba nerostných

- surovin, ekologicky nepříznivé změny druhu pozemku viz nepřipustné využití výše).
- výrobní energie např. větrné, fotovoltaické elektrárny
 - takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků
 - takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy (zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
 - změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
 - zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak ohrozily trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
 - takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
 - ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
 - stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných
 - zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
 - odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
 - farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ

Charakteristika ploch

Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability.

Tyto plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť a plní další stabilizující funkce v krajině.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry

Přípustné využití

- využití území, které zajistí splnění převažujícího účelu využití plochy zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy apod.),
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a

koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

Podmíněně přípustné využití

- **za podmíněk**, že nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce a funkce biokoridoru:
 - stavby **a zařízení dopravní a technické infrastruktury** (včetně staveb a zařízení bezpodmínečně nutných pro tyto liniové stavby) a dále **pod podmínkou**, že se jedná o stavby a zařízení místního významu, nelze nalézt jinou variantu řešení s žádnými nebo alespoň s menšími dopady na hlavní využití plochy (zejména na ekologickou stabilitu krajiny a biodiverzitu), např. liniové stavby budou umístěny v co nejmenším zásahu, nejkratším směru nejlépe kolmo na biokoridor
 - **opatření pro předcházení povodním** (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti) **a na ochranu před povodněmi**
 - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
 - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází)
 - změny druhu **pozemků na vodní plochy**
 - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - **včelíny** bez pobytových místností do 25 m² bez přípojek technické infrastruktury,
- **v rámci oprav a úprav stávajících silnic lze provádět jejich rozšíření, homogenizaci či směrové a výškové trasování za podmínky, že rozšíření nebo úprava silnic negativně nezasáhnou stávající zastavěná území a že nenaruší hlavní využití ploch,**
- **využití území** (např. změna druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability (např. z orná na trvalý travní porost, z orná na les)), které splní podmínky:
 - bude zvyšovat funkčnost územního systému ekologické stability,
 - bude zvyšovat ekologickou stabilitu území a přírodní hodnotu plochy,
 - nedojde ke znemožnění hlavního způsobu využití.
-

Nepřípustné využití

- **změny v území (zejména změny využití území), které by mohly ohrozit hlavní využití** (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, mimo činností podmíněně přípustných),
- **změny v území (zejména změny využití území), které by znemožnily nebo ohrožily funkčnost biokoridorů nebo územní ochranu** ploch vymezených k založení chybějících biokoridorů či jejich částí (např. umísťování staveb, těžba nerostných surovin, ekologicky nepříznivé změny druhů pozemků viz nepřípustné využití výše)
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny
- **takové využití, které by zvýšilo či způsobilo nebezpečí eroze, poškodilo půdu či narušilo vodní režim v území a narušilo využití okolních pozemků**
- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**

(zejména bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)

- změny využití, které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- zemní práce a změny terénu, které by mohly narušit hlavní využití těchto ploch (zejména pak plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů mezi biocentry), nebo které by narušily hodnoty území anebo byly s nimi v rozporu
- takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- zařízení a stavby typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené - Zsv

Charakteristika ploch

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené jsou vymezeny za účelem zdůraznění významných pozemků zeleně zejména zahrad, humen apod.

Hlavní využití (převažující účel využití)

zahrada, sad (typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost) **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleně** zejména veřejná, soukromá a rekreační,
- **vodní plochy a toky.**

Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště** za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrické vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- je zde možno **za podmínky nenarušení hodnot** území umisťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény apod.

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy,**

zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby,

- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou nenarušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

dopravní infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
DI-1, TI-čov	pozemní komunikace—přístupová komunikace k čistírně odpadních vod	Komárov

technická infrastruktura

označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
TI-čov 1	čistírna odpadních vod	Komárov
TI-E7	elektrické vedení 400 kV Kočín – Mírovka	Komárov

Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšné opatření snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami není vymezeno.

Veřejně prospěšné opatření zvyšování retenční schopnosti území není vymezeno.

Založení prvků územního systému ekologické stability není vymezeno jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšné opatření ochrana archeologického dědictví není vymezeno.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

**h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných
prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

Veřejné prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) údaje o počtu listů právního stavu a počtu výkresů k němu
připojené grafické části**

Počet listů právního stavu	40
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3