
ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

včetně místních částí
Pašínovice, Sedlo u Komařic, Stradov

1. TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti
Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Komařice
Datum nabytí účinnosti:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Luboš Lacina, funkce: vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice podpis:
<i>Otisk úředního razítka pořizovatele</i>



Zpracovatel:
Architektonický atelier ŠTĚPÁN
Žižkova 309/12
370 01 České Budějovice
Vypracovala: Ing. Simona Talpašová
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Václav Štěpán

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

OBSAH

1. Textová část změny č. 1 územního plánu Komařice obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	4
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.....	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	5
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	5
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	5
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	5
j) stanovení kompenzačních opatření podle 50 odst. 6 stavebního zákona	5
k) údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	6

2. Grafická část

- N1 Výkres základního členění měř. 1 : 5 000.
- N2 Hlavní výkres měř. 1 : 5 000.
- N3 Výkres dopravní a technické infrastruktury měř. 1 : 5 000.
- N4 Výkres VPS, VPO a asanací měř. 1 : 5 000.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE OBSAH

1. Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Komařice obsahuje:

A) plné znění výrokové části územního plánu Komařice s viditelnými změnami.....	7
B) postup při pořízení změny územního plánu	30
C) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem.....	31
D) vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území..	32
E) vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	32
F) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	33
G) vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	33
H) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	33
I) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí.....	35
J) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	35
K) sdělení , jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	35
L) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	35
M) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	36
N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	36
O) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	39
P) vypořádání připomínek.....	39
Q) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.....	39

2. Grafická část

- O1 Koordinační výkres měř. 1 : 5 000
- O2 Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000
- O3 Vyhodnocení ZPF měř. 1 : 5 000

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

a) vymezení zastavěného území

Jako poslední odstavec se vkládá věta „Změna č. 1 ÚP Komařice respektuje zastavěné území vymezené v ÚP Komařice a nemění jej.”

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

Nemění se.

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

Za poslední odstavec kapitoly se vkládají odstavce „Urbanistická koncepce Změny č. 1 ÚP Komařice navazuje na urbanistickou koncepci dle ÚP Komařice. Vymezuje plochy bydlení v k. ú. Sedlo u Komařic. Plocha B20 V chalupách navrhuje plochu bydlení pro výstavbu 1 RD. Přístupnost je zajištěna z přílehlé účelové komunikace. Plocha B21 se nachází v jihozápadním okraji místní části Stradov. Jedná se o přístavbu k RD. Vzhledem k charakteru změny není nutné zajistit přístup.

Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Původní plocha navržená pro tento účel se mění na plochu smíšenou nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Nová výstavba v zastavitelných plochách mimo zastavěné území je v k. ú. Komařice podmíněna výstavbou ČOV a kanalizace. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat v k. ú. Komařice výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení.”

V tabulce „Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury” se ve druhém řádku číslo „19” nahrazuje číslem „21”.

V tabulce „Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury” se v osmém řádku se ruší slova „specifické využití” nahrazují se slovy „specifickým využitím”.

V tabulce „Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury” se v patnáctém řádku se ruší „” nahrazuje se slovy „-”.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

V oddílu „Kanalizace – Komařice” se jako poslední odstavec vkládá „Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení.”

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.

Nemění se.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

V oddílu „Plochy bydlení - rodinné domy venkovského charakteru“ se do odstavce „Podmíněně přípustné využití“ vkládá regulativ „Nová výstavba v zastavitelných plochách, mimo zastavěné území, v k. ú. Komařice je podmíněna výstavbou ČOV a kanalizace. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení“.

- 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**

V tabulce „Veřejně prospěšné stavby“, oddílu „Veřejná prostranství“ se v prvním řádku, větě „Rozšíření veřejného prostranství v prostoru návse“, slově “návse“ ruší písmo „e“ a nahrazuje se písmenem „i“.

- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nemění se.

- i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Nemění se.

- j) stanovení kompenzačních opatření podle 50 odst. 6 stavebního zákona**

Tato kapitola se nově vkládá celá.
Kompenzační opatření nejsou stanovena.

Dosavadní kapitola s označením j) se nově označuje jako k).

k) údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet stran (listů) změny č. 1 územního plánu 3 (2)

Počet výkresů k ní připojené grafické části 4

N1 Výkres základního členění měř. 1 : 5 000.

N2 Hlavní výkres měř. 1 : 5 000.

N3 Výkres dopravní a technické infrastruktury měř. 1 : 5 000.

N4 Výkres VPS, VPO a asanací měř. 1 : 5 000.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMAŘICE

A) plné znění výrokové části územního plánu Komařice s viditelnými změnami

a) vymezení zastavěného území

Pro obec Komařice byl v roce 1994 zpracován územní plán sídelního útvaru, v němž bylo vymezeno zastavěné území obce. Zpracovávaným územním plánem je toto území vymezeno ke dni 1.4.2009.

Zastavěné území je vymezeno v těchto výkresech:

- N1 - výkres základního členění území
- N2 - hlavní výkres
- N3 - koncepce dopravní a technické infrastruktury
- O1 - koordinační výkres
- O3 - výkres předpokládaných záborů ZPF

Změna č. 1 ÚP Komařice respektuje zastavěné území vymezené v ÚP Komařice a nemění jej.

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

Cílem územně plánovací dokumentace je stanovit rozvoj území ve smyslu stabilizace venkovské obce a jejího správního území. Návrh je komplexně zpracován pro celé správní území obce Komařice vč. místních částí Pašínovice, Sedlo a Strádov. Stanoví zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné plochy, ke kterým navrhuje regulační podmínky. Územní plán Komařice je vypracován rovnoměrně pro dořešení všech požadavků zastavěného, zastavitelného a nezastavitelného území specificky pro zcela konkrétní vymezení pozemků a koridorů se zvláštním zřetelem na dopravní infrastrukturu a ekologii.

Návrh územního plánu Komařice závazně vymezuje především nové plochy pro bydlení, rekreaci a výrobu a skladování, nové plochy a koridory dopravní infrastruktury společně s plochami veřejných prostranství. Dále je územním plánem navržen ucelený systém technické infrastruktury. Cílem tohoto návrhu je zabezpečení trvale udržitelného rozvoje obce za předpokladu zachování krajinných hodnot území a příznivého měřítká sídelní struktury.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot návrh územního plánu plně respektuje a zachovává jedinečnost celého území především historicky založené úpravy toků řeky Stropnice, Svinenského potoka a Pašínovického potoka, které určují charakteristiku celého správního území obce. Územní plán respektuje maloplošné zvláště chráněné území (přírodní památka Pašínovická louka), vyhlášené památné stromy i registrované významné krajinné prvky, přebírá a závazně vymezuje prvky ÚSES nadregionální, regionální i lokální úrovně. Územní plán dále řeší systém sídelní zeleně v zastavěném území návrhem veřejných prostranství – veřejné zeleně a ochranné zeleně i uspořádání volné krajiny vně urbanizovaných území (plochy zemědělské, lesní, vodní, interakční prvky podél cestní sítě a vodních toků).

Z hlediska ochrany kulturních hodnot stanoví územní plán obce v zastavěném území i zastavitelných plochách takové podmínky využití, aby charakter obce Komařice a místních částí Pašínovice, Sedlo, Strádov zůstal zachován. Respektuje nemovité kulturní památky, archeologická naleziště i drobné památkově nechráněné stavby (kapličky, kamenné a litinové kříže), které je nutné chránit. Seznam nemovitých kulturních památek ve správním území obce Komařice:

- areál zámku (zámek, zahrada, sýpka, zahradní altán podsklepený, bazén v zahradě, oranžerie, ohradní zeď), kaplička výklenková sv. Jana Nepomuckého, Immaculata, ohradní zeď

- socha P. Marie před zámkem
- výklenková kaplička sv. Jana Nepomuckého na návsi
- mohylník a archeologické stopy JV 1 300m od zámku

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot návrh územního plánu zachovává a dobudovává dopravní infrastrukturu obce s prioritou výstavby přeložky silnice II/155. Dále územní plán navrhuje plochy a koridory technické infrastruktury zejména kompletní vodohospodářské řešení pro obec Komařice a místní část Pašínovice.

Celé řešené území lze označit podle citovaného zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

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

Cílem navržené urbanistické koncepce je funkční i architektonická stabilita obce Komařice vč. místních částí Pašínovice, Sedlo, Stradov ve vysoce kvalitní krajině a to především formou možných investic do trvalé obytné stability obce a jejích místních částí, nebo do trvale využívaných objektů pro podnikání v celé různorodosti možných forem, mimo jiné ploch občanské vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch a zejména ploch výroby a skladování ve stávajících areálech i navrhovaných zastavitelných plochách.

Tento obsah územního plánu má přímou souvislost s navrženými plochami dopravní a technické infrastruktury. Týká se především přeložky silnice II/155 Třeboň-Ledenice-Strážkovice-Římov-Velešín-Český Krumlov a s přeložkou části silnice (odbočení) III/15522 Sedlo a novou křižovatkou těchto silnic. V souvislosti s tímto dopravním řešením je vymezen koridor navrženého kanalizačního sběrače do navržené čistírny odpadních vod. Jedná se především o dosažení efektu v ekonomii urbanistického členění všech nových ploch určených k zástavbě. Vzhledem k tomu, že tyto plochy jsou v přímém sousedství stávajících zastavěných ploch v celé škále funkčních ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu a skladování, bude urbanistická skladba dalšího rozvoje obce vždy v kompaktním uspořádání. Provázanost jednotlivých funkčních celků bydlení a podnikání výrazně podmiňuje kvalitní dopravní průjezdnost silnice II/155 Komařice-Pašínovice a odbočující silnice III/15522 směr Sedlo.

Základní charakteristikou terénního uspořádání je situace obce na terénním horizontu v poloze krajinné dominanty viditelné z bližších i dálkových pohledů. Za tím účelem je navrženo v kapitole „f“ regulační uspořádání zástavby její výškový horizont a typologický způsob zastřešení objektů. Totéž je bráno v úvahu v případě zástavby pro výrobní účely (přestavba stávajícího zemědělského areálu na fotovoltaickou elektrárnu), kdy je nezbytné v této situaci doplnit obvod zastavitelného území fotovoltaické elektrárny systémem doprovodné, ochranné a liniové zeleně. Navržené plochy pro podnikání a bydlení jsou funkčně odděleny a obslouženy novým dopravním systémem, který propojuje stávající dopravní obsluhu.

Ve správním území obce Komařice vč. místních částí existuje funkční provázanost jednotlivých místních částí s obcí. Řešení místních částí Pašínovice, Sedlo a Stradov se v návrhu ÚP týká vnitřní stability, dopravně technické obslužnosti a dostavby původně zastavěných ploch a to ve funkci trvalého a přechodného bydlení ve vazbě na podnikání v rekreačních a výrobních službách. Pro zachování tohoto stavu návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v přímém sousedství ke stávající zástavbě.

Rekreační lokality jsou začleněny do řešení územního plánu obce – stav i návrh. Specifikace

regulativů ploch individuální rekreace umožňuje opravy a rekonstrukce stávající zástavby s podmínkou vyloučení nevhodných přístaveb. Část současně zastavěného území chatami je v inundaci záplavy Stropnice Q 100. Návrh plochy pro soudobou rekreační zástavbu rozšiřuje stávající plochu rekreačních chat do extrémně svažitéch ploch v sousedství zalesněných svahů. Tato lokalita je mimo záplavové území řeky Stropnice.

Urbanistická koncepce Změny č. 1 ÚP Komařice navazuje na urbanistickou koncepci dle ÚP Komařice. Vymezuje plochy bydlení v k. ú. Sedlo u Komařic. Plocha B20 V chalupách navrhuje plochu bydlení pro výstavbu 1 RD. Přístupnost je zajištěna z přilehlé účelové komunikace. Plocha B21 se nachází v jihozápadním okraji místní části Stradov. Jedná se o přístavbu k RD. Vzhledem k charakteru změny není nutné zajistit přístup.

Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Původní plocha navržená pro tento účel se mění na plochu smíšenou nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Nová výstavba v zastavitelných plochách mimo zastavěné území je v k. ú. Komařice podmíněna výstavbou ČOV a kanalizace. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení.

Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury

označení	funkční využití	charakteristika
B1 – B4 9 21	Plochy bydlení	Rodinné domy venkovského charakteru.
OV1	Plochy občanského vybavení	Veřejná infrastruktura – sběrný dvůr
OV2	Plochy občanského vybavení	Veřejná infrastruktura – dostavba sociálního zařízení klubovny
OS	Plochy občanského vybavení	Tělovýchovná a sportovní zařízení
RI	Plochy rekreace	Individuální rekreace
RZ	Plochy rekreace	Samostatná zahrady
VXf	Plochy výroby a skladování	Se specifické využití <u>specifickým využitím</u> - fotovoltaická elektrárna
VZ	Plochy výroby a skladování	Zemědělská výroba
PV1 – PV10	Plochy veřejného prostranství	Obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
DS1	Plochy dopravní infrastruktury	Silniční doprava – přeložka silnice II/155
DS1	Plochy dopravní infrastruktury	Silniční doprava – přeložka silnice III/15522
T1	Plochy technické infrastruktury	Čistírna odpadních vod – Komařice I
T2	Plochy technické infrastruktury	Čistírna odpadních vod – Komařice II
T3	Plochy technické infrastruktury	Hlavní kanalizační řady - Komařice
T4	Plochy technické infrastruktury	Čistírna odpadních vod - Pašínovice
T5	Plochy technické infrastruktura	Hlavní kanalizační řady - Pašínovice
T6	Plochy technické infrastruktura	Vodovod napojení Komařic a Pašínovic na skupinový vodovod
T7	Plochy technické infrastruktury	Propojení VTL plynovodu Velešín, Borovany
T8	Plochy technické infrastruktury	Navržená trafostanice + přípojka – Komařice - sever
T9	Plochy technické infrastruktury	Navržená trafostanice + přípojka - rozcestí Pašínovice - Střížov
T10	Plochy technické	Navržená trafostanice + přípojka - Sedlo

	infrastruktury	
ZO	Plochy smíšené nezastavěného území	Ochranná zeleň
W	Plochy vodní a vodohospodářské	Vodní plocha - Sedlo

Přehled a charakteristika navržených ploch přestavby

označení	původní funkční využití	navržené funkční využití	účel přestavby
B7, B9	Plochy zemědělské výroby	Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru	Plochy B7 a B9 jsou z části vymezeny jako plochy přestavby. Jedná se o přestavbu funkčních ploch zemědělské výroby (bývalé drůbežárny) na plochy bydlení - rodinné domy venkovského charakteru
SX1, SX2	Plochy občanské vybavenosti	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím	Opětovné využití zámku např. bydlení, občanská vybavenost (výstavní prostory, sál pro kulturní akce, informační centrum atd.), rekreaci (ubytovací prostory, možnost chovu koní v hospodářských objektech) plochy přestavby SX2 - rekonstrukce zámeckých zahrad včetně sýpky s návazností na funkční využití areálu zámku
VD	Plochy bydlení	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	Stávající obytná usedlost bude doplněna o výstavbu objektu pro drobnou řemeslnou výrobu a sklady
VXf	Zemědělská výroba	Plochy výroby a skladování – se specifickým využitím – fotovoltaická elektrárna	Plocha VXf je z části vymezena jako plocha přestavby. Jedná se o demolici objektů zemědělského areálu pro budoucí využití plochy pro fotovoltaickou elektrárnu.
RZ	Trvalý travní porost v zastavěném území	Plocha rekreace – samostatná zahrada	Na nezastavěném pozemku v zastavěném území obce Komařice je navržena změna kultury na zahradu.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování

Dopravní infrastruktura

Předmětem návrhu je **koridor** (šířky 15 m) pro **přeložku silnice II/155** vedenou v prostoru mezi areálem zámku a areálem zemědělského družstva včetně malé okružní křižovatky v centru obce.

Dopravní návrh předpokládá dílčí přeložku silnice III/15522 v Komařicích (jako součást ZTV území určeného k zástavbě rodinnými domky), která by měla především odstranit průchod zámeckým parkem.

Předmětem dopravního návrhu jsou **nově navrhované místní komunikace** v rozsahu uvedeném ve výkresové části. Tyto komunikace jsou veřejně prospěšnými stavbami; mají charakter obslužných komunikací funkční skupiny C.

Za veřejně prospěšnou stavbu nutno považovat i plošné nároky na **výstavbu chodníků a nápravu rozhledových poměrů v křižovatkách** podél (současných) průtahových úseků silnic a místních komunikací. Konkrétní rozsah je dán požadavky příslušných norem (ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací a ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na silničních komunikacích).

Silnice II/155, III/15522 a III/15523 budou odvodněny mimo tělesa těchto silnic. Nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny, pokud to bude technicky možné, na silniční síť přes místní komunikace.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Komařice, Pašínovice

V ÚP je navrženo napojení Komařic na skupinový vodovod Borovany – Ledenice přes vodovodní síť Strážkovic a Řevňovic z vodojemu „Komařice“, který je navržen ve správním území sousední obce Strážkovice nedaleko místní části Řevňovice. Uvedený vodojem je v ÚP Strážkovice navržen jako veřejně prospěšná stavba včetně trasy hlavního vodovodního řádu z vodojemu na hranice k.ú. Strážkovice. Přes vodovodní síť Komařic je navrženo napojení místní části Pašínovice.

Vodovodní síť je prodloužena k stávající a uvažované zástavbě, a je dle možností zokruhována. V případě nerealizace vodovodu bude zachován stávající systém individuálního zásobení.

Sedlo, Stradov

Bude zachován stávající systém individuálního zásobení vodou.

Kanalizace

Komařice

Obec Komařice má v současnosti na území sídla vybudovanou kanalizaci jednotného charakteru. V územním plánu je navržena výstavba nové kanalizační sítě s částečným využitím stávající kanalizace, tak aby došlo k oddělení balastních vod z rybníčka v intravilánu. Větší část stávající kanalizace bude využita jako kanalizace dešťová.

Pro čištění splaškových vod je navržena nová čistírna odpadních vod (navrhujeme malou mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s nitrifikací a eventuelně s denitrifikací) s kapacitou 250 EO umístěná na jižním okraji obce u řeky Stropnice. Na opačném severozápadním okraji obce je v závislosti na rozsahu a postupu navržené obytné zástavby navržena malá ČOV pro cca 60 EO (konkrétní čištění odpadních vod v této lokalitě bude řešeno předepsanou územní studií).

Veškerou navrženou zástavbu v ÚP bude odkanalizována oddílným systémem. V této zástavbě je navržena splašková kanalizace. (viz situace vodozemního řešení). Dešťové vody doporučujeme v maximální míře zasakovat (střechy), ostatní odvádět povrchově popřípadě trubní dešťovou kanalizací do nejbližšího recipientu, vodní plochy.

Nová výstavba v nově navržených lokalitách mimo současně zastavěné území v obci Komařice bude možná až po vybudování kanalizace a centrální ČOV.

[Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení](#)

Pašínovice

V současnosti je na části sídla vybudována kanalizace jednotného charakteru.

Stávající kanalizace bude doplněna a rozšířena k stávající a uvažované zástavbě včetně odlehčení dešťových vod.

Pro čištění odpadních vod je navržena ČOV (typu stabilizační nádrže pod sídlem) při severovýchodním okraji zastavěného území. Předpokládaná kapacita ČOV je cca 60 EO. Typ čistírny je volen s ohledem na předpokládanou nízkou koncentraci znečištění v přiváděné odpadní vodě - vysoké procento balastních vod. Významné je rovněž provozní hledisko – jednoduchý a nenáročný provoz tohoto typu ČOV.

Ódpad z ČOV bude zaústěn do Stropnice.

Než dojde k výstavbě ČOV v Pašínovicích, bude řešeno čištění odpadních vod individuálně jímkami na vyvážení.

Sedlo, Strádov

Sedlo, Strádov – místní části obce Komařice v současnosti nemají na území sídla vybudovanou kanalizaci ani ČOV.

S ohledem na velikost těchto sídel a vzhledem k tomu, že k zásobování pitnou vodou jsou využívány místní podzemní zdroje není investičně a provozně výhodné budovat centrální čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně.

Vodní plochy a toky

V řešení územního plánu jsou trasy vodotečí a vodní plochy zachovány beze změn.

V souvislosti s výstavbou ČOV v Pašínovicích je navrženo vybudování stabilizační nádrže ČOV.

Jsou navrženy vodní plochy poblíže zástavby místní části Sedlo malé rybníčky do 0,1 ha.

Zásobování elektrickou energií a teplem.

Zásobování el. energií

Komařice.

V současné době jsou v obci instalovány 2 sloupové a příhradové trafostanice.

S ohledem na to že z těchto trafostanic jsou provedeny napájecí rozvody NN do stávající zástavby, není možno tyto stanice přemístit aniž by se musely tyto rozvody v obci provést nově. Z tohoto důvodu budou trafostanice zachovány a jejich výkon částečně využít i pro plánovanou zástavbu.

Pro oblast zámku, zámecké zahrady a navržené zástavby RD B1-B2 bude využita stávající trafostanice umístěná na parcele 122/1.

Pro zajištění energie v oblasti navržené zástavby RD B4 je nutno vybudovat novou trafostanici s umístěním na parcele 18/2.

Pro posílení sítě a zajištění energie v oblasti křižovatky Pašínovice - Strážov je nutno vybudovat novou trafostanici s umístěním na parcele 136.

Pašínovice.

V obci Pašínovice jsou instalovány dvě trafostanice které svojí kapacitou pokryjí nárůst spotřeby vzniklý výstavbou nových RD.

Sedlo u Komařic.

V obci je instalována jedna trafostanice na parcele 259/2. Tato trafostanice svojí polohou nezajistí nárůst potřebného příkonu v oblasti zástavby v oblasti B9-B12. Je nutno instalovat novou trafostanici s umístěním na parcele 13/3. Výstavba RD v oblasti B14 a B15 bude zajištěna elektrickou energií ze stávajícího rozvodu NN.

Strádov.

Zajištění elektrické energie pro zástavbu RD v oblasti B17-B19 a VZ bude možné ze stávajícího rozvodu NN nebo přímo ze stávající trafostanice umístěné na parcele 314/1.

Hlučnost transformoven byla ověřena výpočtem a měřením E.ON a dle podnikové normy PN JČE T3 0011 jsou povolené hladiny hluku v obytné soustavě 40dB/A a v oblasti vyžadující zvláštní ochranu 35dB-zde je min.vzdálenost od trafo 6m.S ohledem na ochranné pásmo od vedení VN které je 7m, umístění trafostanic vždy vyhovuje.

Elektroenergetická koncepce je v souladu s potřebami obcí, snižuje energetickou náročnost.

Budovaná energetická zařízení nesmí mít nežádoucí vliv na životní prostředí.

Budou dodržena ochranná pásma jednotlivých sítí a dodrženy vzdálenosti vedení dle ČSN 73 6005 o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.

Zásobování teplem a plynem

V obci Komařice a jejích místních částech se neuvažuje s plošnou plynofikací. Elektrické vytápění není plošně uvažováno, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Pro zásobování teplem budou využity obnovitelné zdroje energie např. dřevní hmota a biomasa. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

V severozápadní části správního území je územním plánem navržen koridor pro výhledové propojení VTL plynovodů Velešín - Borovany

Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady bude zachován. Územním plánem je navržena plocha pro sběrný dvůr v lokalitě u křižovatky Pašínovice – Střížov.

ÚP nenavrhuje žádné nové monofunkční plochy pro umístění skládek, spaloven, kompostáren, třídíren odpadů apod.

Občanské vybavení

Územní plán navrhuje v místní části Pašínovice plochu pro víceúčelové hřiště v severní části návěsního prostoru a plochu pro dostavbu sociálního zařízení u objektu klubovny.

Veřejná prostranství

Jsou plochy přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. V zastavěném území obce Komařice i místních částí Pašínovice, Sedlo u Komařic a Strádov jsou v grafické části vyznačeny stávající i navrhované prostory veřejných prostranství, které zahrnují obslužné a pěší komunikace, plochy pro dopravu v klidu, plochy veřejné zeleně. V navržené ploše bydlení B4 v obci Komařice je územním plánem navrženo vymezení veřejné prostranství o výměře min. 1000m², přičemž jeho poloha bude upřesněna předepsanou územní studií. Lhůta po pořízení studie je po dobu platnosti územního plánu.

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 nerostů a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán plně respektuje stávající uspořádání krajiny. Uspořádání zastavěného území obce Komařice a jejích místních částí má převažující kompaktní charakter zástavby. Přičemž územní plán svým návrhem dále rozšiřuje zástavbu prakticky po celém obvodu obce a návrh řeší tak, aby tento charakter zůstal zachován. Pro novou zástavbu jsou využity proluky v zastavěném území sídel a pozemky těsně navazující na zastavěná území obce.

Územní systém ekologické stability

Do návrhu ÚP Komařice je převzat platný Plán ÚSES Komařice, Plán ÚSES Pašínovice a Plán

ÚSES Sedlo, Stradov. Tyto plány ÚSES byly předány projektantovi ÚP odborem životního prostředí Magistrátu města České Budějovice. V řešeném území jsou vymezeny stávající prvky ÚSES, nové prvky ÚSES nejsou navrhovány.

Přehled prvků územního systému ekologické stability v k. Komařice

číslo	název	charakter	velikost
RBC1/605	Svinenské	Regionální biocentrum	24,65ha
charakteristika	Regionální biocentrum je tvořeno komplexem společenstev v poměrně široké nivě silně meandrujícího Svinenského potoka a navazujících rybníků s jejich břehovými porosty.		
opatření	Břehové porosty v celém prostoru biocentra ponechat přirozenému vývoji, provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji.		
BC2	Pod Rohlíčkem	Lokální biocentrum	7,85 ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do regionálního biokoridoru nivu silně meandrujícího Svinenského potoka v jihovýchodní části katastru. Tvořeno je tokem Svinenského potoka, náhonem k níže ležící rybníční soustavě s vytvořenou tůň a rozsáhlými mokřadními společenstvy.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji. Vzhledem k postupnému celkovému zárůstu tůň bude pravděpodobně nutné provést částečné odtěžení sedimentu a obnovu její plochy. Odtěžený sediment nebude ukládán v prostoru nivy, ale bude odvážen.		
BC4	Dolejší	Lokální biocentrum	3,40 ha
charakteristika	Lokální biocentrum zasahuje do řešeného území pouze okrajově, popis a vymezení biocentra bylo převzato ze Zpracovaného Plánu ÚSES Strážkovic		
opatření	V lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora loistnatých dřevin a jedle.		
BC5	Mlýnský rybník	Lokální biocentrum	8,25ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do nadregionálního biokoridoru Stropnice. Je tvořeno Mlýnským rybníkem, řekou Stropnicí a jejich břehovými společenstvy s navazujícím vlhkým využívaným lučním porostem.		
opatření	Dřevinné břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez.		
BC6	Na pastvišti	Lokální biocentrum	3,05 ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do nadregionálního biokoridoru Stropnice v části nad obcí Pašínovice. Je tvořeno říčkou Stropnice, jejími břehovými společenstvy a přilehlým využívaným lučním porostem.		
opatření	Travní porosty v biocentru, včetně nitrofilních okrajů břehových společenstev, budou pravidelně 2x ročně sečeny, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Dřevinné břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez.		
BC7	Komařice	Lokální biocentrum	3,20 ha
charakteristika	Biocentrum zasahuje do řešeného území pouze okrajově, jeho popis a vymezení bylo převzato ze zpracovaného Plánu ÚSES Strážkovic. Biocentrum je vloženo do nadregionálního biokoridoru, je tvořeno tokem Stropnice a lesním porostem na jejím pravém břehu.		
opatření	V lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora loistnatých dřevin a jedle., trvale zachovat břehové porosty podél toku.		
BC9	Osek	Lokální biocentrum	5,15 ha
charakteristika	Lesní část místního biocentra v severozápadním okraji katastru je tvořena lesními porosty na prudkém svahu nad pravým břehem řeky Stropnice.		

opatření	Do obnovy hospodaření dle LHP, při obnově smrkové kmenoviny podstatně změnit dřevinnou skladbu – včas do porostů vpravit buk, jedli, dub, případ. lípu a klen. Výchledově snížit zastoupení smrku.		
NBK1/K169	Stropnice I	Nadregionální biokoridor	dl/š 1400/200-400
charakteristika	Stropnice je přirozeného charakteru, s kamenným dnem, z větší části protéká zářezným údolím ohraničeným strmými svahy s lesním porostem. Podél koryta je doprovázena úzkým pásem listnatých dřevin.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. V lesních porostech hospodaření dle LHP, při obnově smrkové kmenoviny podstatně změnit dřevinnou skladbu – včas do porostů vpravit buk, jedli, dub, případ. lípu a klen.		
NBK2/K169	Stropnice II	Nadregionální biokoridor	dl/š 200/100
charakteristika	V celém úseku je nadregionální biokoridor tvořen říčkou Stropnice, jejími břehovými společenstvy, náhonem a přilehlými využívanými lučními porosty.		
opatření	Travní porosty v biocentru, včetně nitrofilních okrajů břehových společenstev, budou pravidelně 2x ročně sečeny, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez.		
NBK3/K169	Stropnice III	Nadregionální biokoridor	dl/š 1710/50-60
charakteristika	Nadregionální biokoridor je tvořen říčkou Stropnice, jejími břehovými společenstvy a místy v nivě lučními porosty.		
opatření	Trvale zachovat břehové porosty podél toku, ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. V navazujících lesních porostech optimálně posílit listnaté dřeviny a jedli. Luční porosty pravidelně sekat 1-2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Nevyužívané porosty mimo silně podmáčené stanoviště sekat 1x za 2-3 roky		
RBK4/RK40	Svinenský potok I	Regionální biokoridor	dl/š 680/70-120
charakteristika	V řešeném území prochází regionální biokoridor pouze ve velmi krátkém úseku, tvořen je Svinenským potokem s jeho břehovými společenstvy, přilehlými lučními porosty a hrázovými porosty Pašínovického rybníka a rybníků Pelikán, Pomogram a Tobiáš.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva.		
RBK5/RK40	Svinenský potok II	Regionální biokoridor	dl/š 400/100
charakteristika	Regionální biokoridor prochází v celém úseku poměrně širokou nivou s bohatě meandrujícím tokem Svinenského potoka. Je tvořen tokem, jednotlivými rybníky s břehovými porosty a mokřadními a lučními porosty.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji.		
BK6	Lomecký potok	Lokální biokoridor	dl/š 1070/20-30
charakteristika	Biokoridor je tvořen Lomeckým potokem.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. V lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora listnatých dřevin.		
BK7	K Střížovu	Lokální biokoridor	dl/š 170/20-30
charakteristika	Biokoridor je tvořen zatrubněnou vodotečí protékající v hlubší terénní depresi pod využívanými lučními porosty severozápadně od obce.		
opatření	Vodoteč je navržena na otevření zatrubněného koryta a výsadbu skupinek dřevin. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky		

	a hnojiva.
BK8	K Jedovarům Lokální biokoridor dl/š 730/20
charakteristika	Biokoridor prochází podél drobné vodoteče, pravostranného přítoku Svinenského potoka, podél jihovýchodní hranice řešeného území.
opatření	Dřeviny podél vodoteče ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Travní porosty podél vodoteče pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva.

V k.ú. Komařice jsou následující IP:

Označení	název	charakteristika
IP1	Mez	Stávající IP
charakteristika	Interakční prvek je tvořen mezí na severovýchodním okraji obce	
IP2	U chalup	Stávající IP
charakteristika	Interakční prvek je tvořen plošným dřevinným prvkem a porostem dřevin ve svahu podél místní komunikace na východním okraji intravilánu obce	
IP3	Pod Komařicemi	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen vzrostlým porostem dřevin podél kamenné zdi na jižním okraji obce.	
IP4	Alej	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen silně mezerovitou až chybějící alejí švestek podél komunikace Komařice - Pašínovice	
IP5	Rorát	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen hrázovým porostem dubu letního u rybníku Rorát	
IP6	Nad Hamrem	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen souvislým pásem dřevin podél hranice k. ú. Sedlo u Komařic	

Přehled prvků územního systému ekologické stability v k.ú. Pašínovice

číslo	název	charakter	velikost
BC1	Mlýnský rybník	Lokální biocentrum	8,25ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do nadregionálního biokoridoru Stropnice. Je tvořeno Mlýnským rybníkem, řekou Stropnicí a jejich břehovými společenstvy s navazujícím vlhkým využívaným lučním porostem.		
opatření	Břehové porosty v celém prostoru biocentra ponechat přirozenému vývoji, provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva.		
BC2	Na pastvišti	Lokální biocentrum	3,05 ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do nadregionálního biokoridoru Stropnice v části nad obcí Pašínovice. Je tvořeno říčkou Stropnice, jejími břehovými společenstvy a přilehlým využívaným lučním porostem.		
opatření	Travní porosty v biocentru, včetně nitrofilních okrajů břehových společenstev, budou pravidelně 2x ročně sečeny, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Břehové dřevinné porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez.		
NBK1/K169	Stropnice I	Nadregionální biokoridor	dl/š 1400/300-400
charakteristika	Stropnice je přirozeného charakteru, s kamenným dnem, z větší části protéká zařízlým údolím ohraničeným strmými svahy s lesním porostem. Podél koryta je doprovázena úzkým pásem listnatých dřevin.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. V lesních porostech hospodaření dle LHP, při obnově smrkové kmenoviny podstatně změnit dřevinnou skladbu – včas do porostů vpravit buk, jedli, dub, případ. lípu a klen.		

NBK2/K169	Stropnice II	Nadregionální biokoridor	dl/š 570/50-60
charakteristika	V celém úseku je nadregionální biokoridor tvořen říčkou Stropnice, jejími břehovými společenstvy a přilehlými využívanými lučními porosty.		

opatření	Travní porosty v biocentru, včetně nitrofilních okrajů břehových společenstev, budou pravidelně 2x ročně sečeny, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez.		
BK3/RK40	Svinenský potok	Regionální biokoridor	dl/š 100/50-70
charakteristika	V řešeném území prochází regionální biokoridor pouze ve velmi krátkém úseku, je tvořen Svinenským potokem s jeho břehovými společenstvy, v jižní části hrázovým porostem Pašínovického rybníka a především rybníka Pelikán.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. V hrázových porostech je vhodné provést částečnou probírku keřového patra. Luční porosty pravidelně sekat 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva.		
BK4	Pašínovický potok	Lokální biokoridor	dl/š 1700/20-120
charakteristika	V celém úseku je biokoridor tvořen břehovými společenstvy Pašínovického potoka.		
opatření	V celém úseku trvale zachovat přirozený charakter toku, v lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora listnatých dřevin		
BK5	Lomecký potok	Lokální biokoridor	dl/š 280/20
charakteristika	V řešeném území prochází biokoridor v krátkém úseku podél komunikace Komařice – Pašínovice. Je tvořen Lomeckým potokem a jeho břehovými společenstvy		
opatření	Travní porost, včetně nitrofilních okrajů břehových společenstev, budou pravidelně 2x ročně sečeny, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Ostatní dřeviny v břehových porostech ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případech potřeby zdravotní řez		

V k.ú. Pašínovice jsou následující IP:

označení	název	charakteristika
IP1	Alej	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen silně mezerovitou až chybějící alejí švestek podél komunikace Komařice - Pašínovice	
IP2	Kašparův lom	Stávající IP
charakteristika	Interakční prvek je tvořen plošným prvkem ve vrcholové části rozsáhlého pozemku orné půdy západně od obce při silnici ve směru na Římov	
IP3	U obce	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen porostem dřevin v terénní depresi pod polní cestou západním směrem od Pašínovic	

Přehled prvků územního systému ekologické stability v k.ú. Sedlo u Komařic

číslo	název	charakter	velikost
RBC1/605	Svinenské	Regionální biocentrum	24,65 ha
charakteristika	Regionální biocentrum je tvořeno komplexem společenstev v poměrně široké nivě silně meandrujícího Svinenského potoka a navazujících rybníků s jejich břehovými porosty.		
opatření	Břehové porosty v celém prostoru biocentra ponechat přirozenému vývoji, provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji.		
BC2	Pod Rohlíčkem	Lokální biocentrum	7,85 ha
charakteristika	Biocentrum je vloženo do regionálního biokoridoru nivu silně meandrujícího Svinenského potoka v jihovýchodní části katastru. Tvořeno je tokem Svinenského potoka, náhonem k níže ležící rybníční soustavě s vytvořenou tůň a rozsáhlými mokřadními společenstvy.		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji. Vzhledem k postupnému celkovému zárůstu tůň bude pravděpodobně nutné provést částečné odtěžení sedimentu a obnovu její plochy. Odtěžený sediment nebude ukládán v prostoru nivy, ale bude odvážen.		
BC3	Pod bílým lesem	Lokální biocentrum	5,55 ha

charakteristika	Biocentrum je vloženo do regionálního biokoridoru zahrnujícího nivu silně meandrujícího Svinenského potoka. Tvořeno je tokem Svinenského potoka a navazujícími rozsáhlými mokřadními společenstvy na silně podmáčeném stanovišti v celé nivě.
opatření	Celou lokalitu ponechat přirozenému vývoji, u břehových dřevin provést pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Luční porosty podél biocentra je nutné pravidelně 2x ročně sekat, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva v celé nivě ponechat přirozenému vývoji.

BC4	Stradovské rybníky	Lokální biocentrum	3,45 ha
charakteristika	Biocentrum je tvořeno malou rybniční soustavou mezi obcí Strádov a okrajem lesního porostu		
opatření	Dřeviny v biocentru ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Travní porost po obou stranách bude pravidelně 2x ročně sečen včetně nitrofilního pásu kopřivy dvoudomé, nebudou používány chemické ochranné prostředky a hnojiva. Při případné těžbě sedimentu rybníků neukládat vytěžený materiál v prostoru rybniční soustavy a dále pokračující terénní deprese, ale odvážet		
BC5	Vlčí strouhy	Lokální biocentrum	10,25 ha
charakteristika	Biocentrum je vymezeno v k.ú. Mokřý Lom, hranice řešeného území se dotýká pouze okrajově. Jeho hranice je tvořena hranicí lesního porostu.		
opatření	Obhospodařovat dle předpisu LHP		
RBK1/40	Svinenský potok	Regionální biokoridor	dl/š 1250/100-150
charakteristika	Regionální biokoridor prochází v celém úseku poměrně širokou nivou s bohatě meandrujícím tokem Svinenského potoka. Tvořen je tokem, jednotlivými rybníky a s břehovými porosty a mokřadními a lučními společenstvy.		
opatření	Břehové porosty v celé nivě ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a případně zdravotní řez. luční porosty v nivě je nutné 2x ročně sekat, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Mokřadní společenstva rostlin ponechat přirozenému vývoji.		
BK2	Stradovský	Lokální biokoridor	dl/š 750/50-90
charakteristika	Biokoridor je tvořen poměrně širokou depresí s drobnou vodotečí a malými vodními nádržemi západně od Strádova		
opatření	Břehové porosty ponechat přirozenému vývoji, provádět pouze běžnou údržbu a v případě potřeby zdravotní řez. Travní porosty včetně nitrofilního pásu kopřiv bude sečen pravidelně 2x ročně, nepoužívat chemické ochranné prostředky a hnojiva. Při případné těžbě sedimentu rybníků neukládat vytěžený materiál v prostoru biokoridoru, ale odvážet		
BK3	V chalupách	Lokální biokoridor	dl/š 1100/15-20
charakteristika	Biokoridor je tvořen drobnou vodotečí v lesním porostu v jižní části řešeného území		
opatření	V lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora listnatých dřevin		
BK4	Pašínovický potok	lokální biokoridor	dl/š 650/20-50
charakteristika	V celém úseku je biokoridor tvořen lesními porosty podél Pašínovického potoka, prochází podél západní hranice řešeného území		
opatření	Trvale zachovat přirozený charakter toku, v lesním porostu hospodaření dle LHP, podpora listnatých dřevin		

V k. Sedlo u Komařic jsou následující IP:

Označení	název	charakteristika
IP1	Nad Hamrem	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen souvislým pásem dřevin podél hranice k. ú. Sedlo u Komařic	
IP2	Alej	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen jednostrannou souvislou linií vzrostlých dřevin podél komunikace Komařice - Sedlo	
IP3	Nad Hamerským rybníkem	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen souvislým porostem dřevin v terénní depresi severně od Sedla	
IP4	Pod silnicí	Stávající IP

charakteristika	Je tvořen souvislým porostem vzrostlých dřevin v hlubší strži severně od Sedla	
IP5	Nad Sedlem	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen souvislým porostem vzrostlých dřevin ve vrcholové části pozemku severozápadně od Sedla	
IP6	Mez	Stávající IP
charakteristika	Je tvořen linií vzrostlých dřevin na mezi v pozemku orné půdy jihovýchodně od Sedla.	

Podmínky využití ploch zařazených do územního systému ekologické stability

1. Existující funkční biocentra

Druhová skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

2. Existující (funkční) biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět:

- umístování staveb
- pobytová rekreace
- intenzivní hospodaření

a rovněž nepřipustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Přípustné využití

- využití pozemků tak, jak je uvedeno v tabulce přehledu prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- liniové stavby a stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby - umístění možné jen do biokoridorů

Nepřípustné využití

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (např. louky na ornou) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

Prostupnost krajiny

Stávající koncepce systému účelových cest v krajině včetně pěších cest (turistické stezky) zůstává zachována.

Řešeným územím prochází značená cyklostezka č. 1131 Dolní Stropnice – Plav – Pašínovice – Komařice – Sedlo u Komařic – Nežetice. Nové cyklostezky nejsou územním plánem navrhovány.

Protierozní opatření

ÚP Komařice nevymezuje žádné plochy pro návrh protierozních opatření.

Opatření proti povodním

V ÚP Komařice nejsou navržena opatření proti povodním. Vyhlášená záplavová území Q 100 řeky Stropnice a Svinenského potoka a vyhlášená aktivní zóna Svinenského potoka jsou územním plánem respektovány.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Koncepce stávajícího rekreačního a sportovního využití krajiny (turistika, cykloturistika) se územním plánem Komařice nemění. Navržená plocha rekreace severovýchodně od místní části Pašínovice nesmí snížit stávající koeficient ekologické stability území.

Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů, ani plochy pro jejich technické zázemí

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

V územním plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

- rodinné domy venkovského charakteru

Plochy smíšené obytné

- se specifickým využitím

Plochy občanského vybavení

- veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost
- tělovýchova a sport

Plochy rekreace

- individuální rekreace
- samostatné zahrady, zahrádkové osady

Plochy výroby a skladování

- se specifickým využitím - fotovoltaická elektrárna
- drobná a řemeslná výroba a skladování
- zemědělská výroba

Plochy veřejného prostranství

- obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území

Plochy dopravní infrastruktury

- silniční doprava – silnice II. třídy
- silniční doprava – silnice III. třídy

- silniční doprava – místní a účelové komunikace v nezastavěném území

Plochy technické infrastruktury

- plochy technické infrastruktury

Plochy zemědělské

- ZPF – orná
- ZPF - trvalé travní porosty

Plochy smíšené nezastavěného území

- plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených přírodě blízkých ekosystémů
- ochranná a izolační zeleň

Plochy vodní a vodohospodářské

- vodní plochy a toky
- zamokřené pozemky

Plochy lesní

- plochy lesní

Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Komařice

• Plochy bydlení

- **rodinné domy venkovského charakteru**

Hlavní využití

- Bydlení v individuálních rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady, pergoly, bazény
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení (malá prodejna) a služeb nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.), které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci. Zastavěná plocha těchto objektů bude menší než polovina zastavěné plochy objektu bydlení.

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity, bez negativního vlivu na bydlení, tyto nesmí zhoršovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení
- Nová výstavba v zastavitelných plochách, mimo zastavěné území, v k. ú. Komařice je podmíněna výstavbou ČOV a kanalizace. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení.

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- zastavěná plocha pozemku do 25% plochy parcely,

- výškové uspořádání 1NP s podkrovím se zastřešením formou sedlové, polovalbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby ukončené štítý, sklony střech v rozmezí 30-40 °
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě, tak aby vzhledový charakter obce zůstal zachován
- optimální plocha parcely 900 m²
- část plochy B1 a B2 v obci Komařice a B5 a B6 v místní části Pašínovice přiléhající ke stávající silnici II/155 jsou částečně zatíženy hlukem V dalších stupních projektové dokumentace je nutné objekty posoudit z hlediska hluku z dopravy a případně navrhnout použití pasivních protihlukových opatření venkovních i vnitřních prostor.
- V navržené ploše B4 bude vymezeno veřejné prostranství o výměře min. 1000m²

• Plochy smíšené obytné

- se specifickým využitím

Hlavní využití

- Opětovné využití areálu zámku a zámeckých zahrad

Přípustné využití

- bydlení
- občanská vybavenost (např. výstavní prostory, sál pro kulturní akce, informační centrum atd.)
- rekreace (ubytovací prostory, agroturistika - možnost chovu koní v hospodářských objektech
- parkovací stání, odstavná stání v rámci pozemku a objektů areálu zámku
- rekonstrukce zámeckých zahrad včetně sýpky s návazností na funkční využití areálu zámku

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- rekonstrukce objektů budou dodržovat stávající proporce hmot, jejich prostorové a výškové uspořádání
- architektonické členění objektů i zahrad bude respektovat památkovou ochranu.

• Plochy občanského vybavení

- veřejná infrastruktura, drobná komerční činnost

Hlavní využití

- Plochy pro výstavbu objektů občanského vybavení (veřejné infrastruktury, malých komerčních zařízení) zajišťující přiměřené umístění, dostupnost a využívání těchto staveb.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (objekty samosprávy, knihovny, školská zařízení, klubovny, zdravotnická a sociální zařízení apod.)
- realizace sběrného dvora
- zřizovat objekty pro malá komerční zařízení (obchody, nevýrobní služby, celoroční nebo sezónní ubytování včetně stravování apod.)
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným využitím území
- výstavba altánů, krytého sezení, osazení laviček

Podmíněně přípustné využití

- byt majitele, správce
- obecní byty v objektech veřejné infrastruktury

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
- jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim
- stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- případné rekonstrukce stávajících objektů, které sousedí s veřejnými prostranstvími, budou posuzovány individuálně s ohledem na přímé sousedství již existující zástavby

• **Plochy občanského vybavení**
 – **tělovýchova a sport**

Hlavní využití

- Plochy pro provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a volno časové aktivity.

Přípustné využití

- zřizovat dětská hřiště
- zřizovat jednoúčelová i víceúčelová hřiště,

Nepřípustné využití

- Jiné využití než sportovní činnost

• **Plochy rekreace**
 – **individuální rekreace**

Hlavní využití

- Individuální (soukromá rodinná) rekreace v kvalitním prostředí.

Přípustné využití

- rekonstrukce a dostavba stávajících rekreačních objektů
- výstavba rekreačních objektů v ploše k tomu navržené
- osazení laviček, výstavba krytého sezení, dětských herních prvků, odpadkových košů, kontejnerů pro odpad
- výsadba zeleně, travnaté plochy pro oddech, slunění
- nezbytně nutné technické a dopravní zařízení

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- výstavba nových objektů a rekonstrukce stávajících objektů budou posuzovány individuálně s ohledem na přímé sousedství již existující zástavby
- při výstavbě nových objektů pro rekreace bude dodržena vzdálenost od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa min. 25m.

• **Plochy rekreace**
 – **samostatné zahrady, zahrádkové kolonie**

Hlavní využití

- Individuální rodinná zahrada za účelem pěstování zeleniny, ovoce a květin

Přípustné využití

- možnost oplocení
- možnost výstavby objektu pro údržbu zahrady
- možnost výstavby objektu pro rekreaci v zastavěném území zahrádkových kolonií

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- max. zastavěná plocha objektu do 50m² pro objekt údržby včetně pergol a teras
- max. zastavěná plocha objektu do 60m² pro objekt rekreace včetně pergol a teras
- objekt přízemní

• **Plochy výroby a skladování**
 – **se specifickým využitím – fotovoltaická elektrárna**

Přípustné využití

- zařízení pro ekologicky čistou výrobu - fotovoltaická elektrárna,
- parkovací stání, odstavná stání na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území,
- technická infrastruktura pro potřeby vyvolané přípustným využitím,

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, které překračují stupeň zátěže stanovený příslušnými hygienickými normami
- Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**
- vstup na pozemek bude respektovat koridor pro přeložku silnice II/155
 - plocha pro výstavbu fotovoltaické elektrárny je vymezena stávajícím vzdušným vedením 22kV t. z. vzdálenost od okraje pozemků PUPFL cca 18m
 - terén pro osazení první řady panelů při severním okraji pozemku elektrárny bude upraven tak, aby finální výška panelů nepřesahovala více než 1,5m nad nivelitu stávajícího terénu jižní hranice parcely rodinného domu
 - bude respektován odstup první řady panelů od hranic sousedících parcel stávajících rodinných domů v rozsahu ochranného pásma linky 22kV
 - další stupně projektové dokumentace pro fotovoltaickou elektrárnu bude respektovat navržený kanalizační sběrač při severozápadním okraji plochy
 - nutné založení ochranné zeleně - remíz ve formě terénního zlomu (mez s výsadbou nižších dřevin a keřových porostů) navazující na jižní a západní okraj fotovoltaické elektrárny,

• **Plochy výroby a skladování**

– **drobná a řemeslná výroba, skladování**

Hlavní využití

- Drobná a řemeslná výroba, která se z důvodů negativních vlivů na okolí neslučuje se zařazením do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití

- plochy výrobní nebo skladovací,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

Podmíněně přípustné využití

- byt majitele firmy, případně byt správce

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost exhalace, nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- přízemní výstavba, která bude odpovídat rustikální architektuře původních zemědělských usedlostí s odpovídajícím použitím tradičních materiálů
- sklony sedlových a valbových střech v rozmezí 30 – 40° pro krytina taškové keramické nebo betonové

• **Plochy výroby a skladování**

– **zemědělská výroba**

Hlavní využití

- Plochy a objekty zemědělské výroby, které se z důvodů negativních vlivů na okolí neslučují se zařazením do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití

- zřizovat objekty zemědělské výroby odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- zřizovat objekty pro skladové hospodářství odpovídající charakterem a objemem okolní zástavbě
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby nezemědělského charakteru,

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- při výstavbě objektů pro ustájení dobytka bude dodržena vzdálenost od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa min. 25m.

- **Plochy veřejných prostranství**

- **obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území**

Hlavní využití

- Plochy sloužící k výstavbě obslužných a pěších komunikací a k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti

Přípustné využití

- obslužné komunikace, pěšiny, chodníky, parkoviště,
- technická infrastruktura – základní technická vybavenost,
- osazovat obecní mobiliář,
- osazení drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, výstavba altánu, dětské herní prvky atd.)
- umístění kontejnerů na separovaný odpad,
- provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin.
- zatravnění ploch
- výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

Nepřípustné využití

- jiné než přípustné využití

- **Plochy dopravní infrastruktury**

- **silniční doprava – silnice II. třídy, silnice III. třídy, místní a účelové komunikace v nezastavěném území**

Hlavní využití

- Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodů intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, např. ploch výroby, ploch občanského vybavené pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné

- do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy technické infrastruktury**

Hlavní využití

- Plochy technické infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

Přípustné využití

- výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických a vodohospodářských

Podmíněně přípustné

- do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

Nepřípustné využití

- veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

- **Plochy zemědělské**

- **ZPF – orná**
- **ZPF – trvalé travní porosty**

Hlavní využití

- Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

ZPF - orná
Přípustné využití

- intenzivní a extenzivní hospodaření s ornou půdou
- činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- provádět změnu kultury na trvalý travní porost

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

ZPF - trvalé travní porosty
Přípustné využití

- intenzivní a extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech
- zřizování pastvin
- výstavba přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách
- umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod.)

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizací ZPF
- zornění TTP pokud nedojde k ohrožení území erozí
- zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky trvalých travních porostů zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

- **Plochy smíšené nezastavěného území**

- **pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů**

Hlavní využití

- Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, založení a údržba prvků ÚSES včetně interakčních prvků a všech přírodních ploch vyskytujících se ve volné krajině, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné jeho členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní.

Přípustné využití

- všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavitelné území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
- realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
- do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku

- revitalizace vodotečí

Podmíněně přípustné využití

- liniové inženýrské stavby, účelové cesty
- manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazeny do prvků ÚSES
- zřizovat vodní plochy, toky

Nepřípustné využití

- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES
- veškeré stavby mimo podmíněně přípustných

• **Plochy smíšené nezastavěného území**

- **ochranná a izolační zeleň**

Hlavní využití

- Prostorové a vizuální oddělení ploch bydlení a ploch nezastavěného území od plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- souvislá výsadba středně vysokých a vysokých bariér z keřů a stromů vytvářejících neprostupné clony (domácí keře a stromy).
- založení remízů a mezí
- liniové inženýrské stavby

Nepřípustné využití

- Jiné než přípustné využití

• **Plochy vodní a vodohospodářské**

- **zamokřené pozemky**

- **vodní plochy a toky**

Hlavní využití

- Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné využití

- budovat nové vodní plochy
- revitalizace toků
- stávající způsob využití vodních ploch ponechat
- zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes, nebo pod vodní hladinou

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- zamokřené pozemky a vodní plochy a toky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

• **Plochy lesní**

Hlavní využití

- Plochy lesní jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les a jeho stabilizační funkci.

Přípustné využití

- využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích

Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody
- místního významu
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území

Nepřípustné využití

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby) která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná
- zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pozemky určené k plnění funkcí lesa zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

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	účel navržených VPS	katastrální území
DS1	Přeložka silnice II/155 v zastavěném území Komařice	k. ú. Komařice
DS2	Přeložka silnice III/15522 včetně základní technické vybavenosti pro navrženou plochu bydlení (B1, B2) a napojení na přeložku silnice II/155	k. ú. Komařice
Technická infrastruktura		
T1	Čistírna odpadních vod – Komařice I	k. ú. Komařice
T2	Čistírna odpadních vod – Komařice II	k. ú. Komařice
T3	Hlavní kanalizační řad v zastavěném území Komařice	k. ú. Komařice
T4	Čistírna odpadních vod - Pašínovice	k. ú. Pašínovice
T5	Hlavní kanalizační řad v zastavěném území Pašínovice	k. ú. Pašínovice
T6	Napojení na skupinový vodovod Borovany – Ledenice + hlavní vodovodní řady v Komařicích a Pašínovicích	k. ú. Komařice k. ú. Pašínovice
T7	Propojení VTL plynovodu Velešín - Borovany	k. ú. Pašínovice
T8	Navržená trafostanice – Komařice - sever	k. ú. Komařice
T9	Navržená trafostanice + přípojka – rozcestí Pašínovice - Střížov	k. ú. Komařice
T10	Navržená trafostanice + přípojka - Sedlo	k. ú. Sedlo u Komařic
Veřejná prostranství		
PV1	Rozšíření veřejného prostranství v prostoru návse ⁱ	k. ú. Komařice
PV2	Veřejné prostranství podél přeložky II/155, včetně kanalizačních a vodovodních řadů	k. ú. Komařice
PV3	Veřejné prostranství podél přeložky silnic II/15522 včetně kanalizačních a vodovodních řadů	k. ú. Komařice
PV4	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B4)	k. ú. Komařice
PV5	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B3)	k. ú. Komařice
PV6	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B6, B7)	k. ú. Pašínovice
PV7	Základní technická vybavenost v navržené ploše bydlení (B6)	k. ú. Pašínovice

PV8	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B9)	k. ú. Sedlo u Komařic
PV9	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B15)	k. ú. Sedlo u Komařic
PV10	Základní technická a dopravní vybavenost v navržené ploše bydlení (B19)	k. ú. Sedlo u Komařic (místní část Strádov)

Veřejně prospěšná opatření a asanace

Územním plánem nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření a asanace

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Návrhem ÚP Komařice nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Lokalita B4 - podmínkou využití této lokality je zpracování územní studie. Lhůta pro pořízení studie – po dobu platnosti ÚP

Územní studie bude řešit napojení na technickou infrastrukturu, urbanistické řešení území (šířky a funkční uspořádání veřejných prostranství včetně výsadby zeleně, parcelace pozemků, vjezdy na pozemky, stavební čáry, architektonické a objemové řešení objektů). V navržené ploše bude vymezeno veřejné prostranství o výměře min. 1000m².

j) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

jk) údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje 28 listů.

Grafická část návrhu 4 výkresy.

- Výkres základního členění měř.: 1 : 5 000
- Hlavní výkres měř.: 1 : 5 000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury měř.: 1 : 5 000
- Výkres VPS, VPO a asanací měř.: 1 : 5 000

B) postup při pořízení změny územního plánu

1. Řešená území změny č. 1 ÚP Komařice jsou vymezena v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 1 ÚP Komařice je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 1 ÚP Komařice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska a připomínky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 1 ÚP Komařice rozhodlo Zastupitelstvo obce Komařice (dále jen „ZO“) svým usnesením č. 8/2011 ze dne 9. 9. 2011. Zároveň tímto usnesením schválilo paní Hanu Lipanskou, starostku obce zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem. Pořizovatelem této územně plánovací dokumentace je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl požádán o pořizování ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona obcí Komařice dne 27. 3. 2012. Následně usnesením č. 2/2013 ze dne 29. 3. 2013 schválilo ZO úpravu návrhu na pořízení změny, která se týkala zařazení pozemku p. č. KN 250/30 v k. ú. Sedlo k zastavění.
3. Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 1 ÚP Komařice. V návrhu zadání bylo uplatněno celkem 9 požadavků dotčených orgánů a stanovisko krajského úřadu, nebyl podán žádný podnět sousedních obcí ani připomínky právnických a fyzických osob. Na základě uplatněných požadavků a stanovisek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením do ZO. Zadání bylo schváleno ZO usnesením č. 5a/2014 ze dne 30. 4. 2014.
4. Zhotovitelem změny č. 1 ÚP Komařice je Architektonický ateliér ŠTĚPÁN, Žižkova 12, 371 22 České Budějovice, projektantem je Ing. arch. Václav Štěpán, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 150.
5. Návrh změny č. 1 ÚP Komařice pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.
6. Společné jednání proběhlo dne 16. 1. 2015. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 3 stanoviska obsahovala požadavky, na jejichž základě byl návrh změny č. 1 ÚP Komařice před zahájením řízení o změně č. 1 ÚP Komařice před zahájením řízení o změně ÚP upraven. K návrhu změny č. 1 ÚP Komařice nebyla uplatněna žádná připomínka sousední obce ani právnických a fyzických osob.
7. V souladu se zněním novely stavebního zákona byla rovněž vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se oznamuje zveřejnění návrhu změny č. 1 ÚP Komařice dle § 50 odst. (3) stavebního zákona, a to v termínu do 30. 12. 2014 do 17. 2. 2015. V rámci stanovené lhůty nebyly uplatněny žádné připomínky.
8. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 1 ÚP Komařice a stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Komařice vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj, po posouzení podle § 50 odst. (7) stavebního zákona, dne 10. 7. 2015 pod č. j.: KUJCK 52594/2015/OREG stanovisko, ve kterém konstatoval, že přestože návrh změny č. 1 ÚP Komařice obsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona, ale pouze v odůvodnění, lze, za předpokladu, že dojde k požadovaným úpravám, zahájit řízení o změně č. 1 ÚP Komařice podle §§ 51 až 53 stavebního zákona. Nedostatky v odůvodnění byly v dokumentaci pro veřejné projednání odstraněny.

9. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 ÚP Komařice podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou v termínu od 05. 02 2016 do 18. 03 2016. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Komařice a statutárního města České Budějovice spolu s textovou a grafickou částí změny č. 1 ÚP. Veřejné projednání proběhlo dne 10. 03. 2016. V rámci stanovené lhůty bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, ze dne 29. 02. 2016 pod č. j.: KUJCK 31089/2016/ OREG, kde se konstatuje, že krajský úřad k návrhu změny č. 1 ÚP neuplatňuje stanovisko podle § 52 odst. 3 stavebního zákona. Nebyla uplatněna žádná námítka ani připomínka.

C) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1

Změna č. 1 ÚP Komařice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 vydané na základě usnesení vlády č. 596 ze dne 8. srpna 2013 (dále jen APÚR ČR).

Správní území města není součástí žádné oblasti se zvýšenými požadavky na soustředění aktivit mezinárodního nebo republikového významu nebo specifických oblastí. Jeho území není dotčeno ani koridorem či plochou dopravy nebo technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Vzhledem k místnímu významu Změny č. 1 ÚP Komařice není předpoklad nesouladu s APÚR ČR. Návrhem změny jsou respektovány priority zajištění udržitelného rozvoje, pro dané území obsažené v kapitole 2.2, a to pro danou oblast zejména v odstavcích:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

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

Lokality řešené Změnou č. 1 ÚP Komařice leží uvnitř rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Změna č. 1 ÚP Komařice tento fakt respektuje. Řešené území Změny č. 1 se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury. Respektuje i ostatní obecné požadavky vyplývající z APÚR ČR.

Změna č. 1 ÚP Komařice je v souladu s odstavcem 26: Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných případech. Změna č. 1 ÚP Komařice do záplavového území umisťují plochu technické infrastruktury určenou pro čistírnu odpadních vod. Jedná se o stavbu veřejného zájmu, jejíž charakter umožňuje umístění v záplavovém území.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Při pořízení změny byly respektovány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen AZÚR). Řešená území Změny č. 1 ÚP Komařice nejsou součástí žádné rozvojové ani specifické oblasti, rozvojové osy a plochy nadmístního významu. Návrh Změny č. 1 respektuje i ostatní obecné požadavky vyplývající z AZÚR.

1) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vzhledem k charakteru rozvojových ploch lze konstatovat, že Změna č. 1 ÚP Komařice je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

2) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.

Do řešených ploch Změnou č. 1 ÚP Komařice nezasahují žádné koridory nadmístního významu vodohospodářského, dopravního a energetického určení. Lokalita C částečně zasahuje do skladebního prvku ÚSES – NBK 169. Jedná se o původní plochu ČOV, která je Změnou č. 1 ÚP Komařice měněna a navrácena do zemědělského půdního fondu. Nově navržené využití „plochy smíšené nezastavěného území“ je v souladu s AZÚR.

3) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 1 ÚP Komařice je v souladu s podmínkami koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

4) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území se nachází v krajině lesopолní. Území je vhodné pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren. Tyto skutečnosti Změna č. 1 ÚP Komařice respektuje.

KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ ZEJMÉNA NÁVAZNOSTI NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Komařice není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, neboť se nachází uvnitř správního území obce Komařice.

D) vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP Komařice je vypracována v souladu s novelou stavebního zákona, platnou od 1.1.2013. Změna č. 1 ÚP Komařice neovlivní ve stávající struktuře osídlení obce Komařice včetně místních částí (Pašínovice, Sedlo u Komařic, Stradov) stabilitu ve struktuře osídlení a dosažení odpovídajícího standardu dopravně inženýrské infrastruktury v obci včetně vybudování některých objektů technické vybavenosti v rámci stávajícího průběhu silnice II/155.

Změna č. 1 ÚP Komařice nebude mít negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty obce a je v souladu prováděcími právními předpisy stavebního zákona, tzn. s vyhláškou 500/2006 Sb. a její Přílohou č. 7 a vyhláškou 501/2006 Sb.

Cíle a úkoly územního plánování jsou ve Změně č. 1 ÚP Komařice respektovány. Vzhledem k omezenému rozsahu úprav nemají změny navrhované v jednotlivých lokalitách na cíle a úkoly územního plánování vliv.

E) vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP Komařice komplexně řeší navržené plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru a změnu umístění ČOV Komařice I. v obci Komařice. Všechny změny jsou v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

F) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 ÚP Komařice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. Návrh změny č. 1 ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek, z nichž stanovisko Krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví obsahovalo nesouhlas z hlediska ochrany ZPF s vymezením 5-ti lokalit pro bydlení. Na dohodovacím jednání dne 26. 3. 2015 s dotčeným orgánem státní správy bylo dohodnuto na zachování 2 lokalit.

V rámci stanovené lhůty pro veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP bylo uplatněno stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, které bylo fakticky bez připomínek, protože plochy bydlení vymezené změnou č. 1 ÚP jsou mimo ochranné pásmo lesa a stanovisko Krajského úřadu, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, kde konstatují, že krajský úřad k návrhu změny č. 1 ÚP neuplatňuje stanovisko podle § 52 odst. 3 stavebního zákona. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

G) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 ÚP Komařice byla zpracována dle schváleného zadání. V průběhu zpracování Změny č. 1 ÚP Komařice bylo vymezení ploch upraveno podle stanovisek DO, podniků organizací v řešeném území a oprávněných námitek vlastníků pozemků a nemovitostí v řešeném území. Oproti zadání je na podnět obce řešena plocha technické infrastruktury určená pro umístění ČOV.

Změna č. 1 ÚP Komařice je zpracována dle pokynů pořizovatele a dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

V průběhu zpracování Změny č. 1 ÚP Komařice bylo provedeno místní šetření za účelem vyhodnocení způsobilosti pozemků pro standardní výstavbu rodinného domu venkovského charakteru. Změna č. 1 ÚP Komařice vymezuje nové zastavitelné plochy bydlení bez náhrady.

Součástí návrhu je vyhodnocení řešení z hlediska záboru ZPF a využití obytných a veřejných prostorů tak, aby umístění zástavby v navržené ploše respektovalo hranice zastavěných a zastavitelných ploch dle platného ÚP. Přitom bude respektována obslužitelnost zástavby RD venkovského charakteru ze stávající přístupové komunikace.

H) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Plocha B20 se nachází v místní části Sedlo – V Chalupách. V lokalitě je typický charakter rozvolněné zástavby podél místní veřejné obslužné komunikace. Uvažovaná plocha bydlení – rodinné domy venkovského charakteru pro výstavbu 1 RD je navržena na parcele p. č. KN 250/24 (k. ú. Sedlo u Komařic). Zásobování vodou a odkanalizování bude řešeno individuálně. Záměr je vymezen na ploše 1730 m² III. třídy ochrany ZPF. Rozměr záboru nepřesahuje kvůli možnému narušení krajinného rázu zadní úroveň parcely nejbližšího RD ve směru od silnice. Investor má v budoucnu zájem rozšířit plochu bydlení pro rodinné příslušníky ve směru podél komunikace. Je zde tedy předpoklad stabilizovat stálých obyvatel v obci a tím posílit ekonomickou sílu obce. V dotčené místní části ÚP Komařice navrhuje pouze 1 zastavitelnou plochu B16 pro výstavbu 1 RD, u které však nebylo investováno do zpřístupnění a využití z hlediska dopravní a technické infrastruktury a není známo, kdy budou pro daný účel venkovské zástavby využity.

V ÚP Komařice je blízkosti rozvojové plochy B20 zobrazena značka kaple – kříž - boží muka, památník. Ve skutečnosti se tento prvek v terénu nenachází a proto je z návrhu Změny č. 1 ÚP Komařice rušen.

Plocha B21 je s dosavadním funkčním využitím z plochy zemědělské – ZPF trvalý travní porost navržena jako plocha bydlení – v rodinných domech venkovského charakteru. Plocha s výměrou 33 m² představuje přístavbu k RD na parcele p. č. KN 507/10 (k. ú. Sedlo u Komařic) na oplocené zahradě RD. Svým charakterem nenarušuje organizaci ZPF a neklade nároky na vybudování přístupu. Zavedení inženýrských sítí do objektu bude řešeno napojením na stávající rozvody.

Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Změna č. 1 ÚP Komařice mění funkční využití pozemku p. č. KN 67/1 (k. ú. Komařice) ve vlastnictví obce ze stabilizované plochy veřejného prostranství na plochu technické infrastruktury určené pro výstavbu ČOV. Záměr je vymezen na ploše 321 m² V. třídy ochrany zemědělské půdy. Stávající plocha navržená v ÚP Komařice pro tento účel se mění na plochu smíšeného nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, a navrácí se zpět do ZPF. Důvodem je soukromé vlastnictví pozemků vymezených v ÚP pro výstavbu ČOV a nemožnost dohody na jejich odkoupení v obci. Vytváří předpoklad bezproblémové realizace.

Zároveň je nová výstavba v k. ú. Komařice podmíněna výstavbou ČOV a kanalizace. Do doby vybudování obecní ČOV je možné realizovat dle ÚP výstavbu 5 – 8 RD s řešením splaškových vod do jímky na vyvážení. Udělením této výjimky nebude omezen rozvoj obce a současně ošetřeno nakládání se splašky.

Změny od společného jednání

Lokalita označené jako A, B, D byly vypuštěny z důvodu nesouhlasu Krajského úřadu Jihočeského kraje, odbor životního prostředí zemědělství a lesnictví – oddělení ochrany přírody a krajiny a EIA.

Lokalita A nebyla do Změny č. 1 ÚP Komařice zapracována. Vymezená plocha pro tento záměr o výměře 1065 m² se nachází na zemědělské půdě s II. třídou ochrany. Jedná se tedy o bonitně nejcennější půdy, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu, což řešený záměr není. Předmětem je změna funkčního využití z plochy zemědělské - orná půda na plochu bydlení – rodinné domy venkovského charakteru na pozemku p. č. PK 733 (orná půda). V minulosti byl již stávající objekt venkovského bydlení ve správním řízení posuzován jako stavba, která může narušit krajinný ráz.

Lokalita B nebyla do Změny č. 1 ÚP Komařice zapracována. Nachází v jihozápadní části místní části Sedlo u Komařic, kde je vymezeno několik zastavitelných ploch, které ale dosud nebyly zainvestovány pro účel obytné zástavby. V plochách B10, B12 a B15 je v současné době 50% zastavěnost, ve zbylých plochách (B9, B11, B13, B14) nebylo investováno do zpřístupnění a využití z hlediska dopravní a technické infrastruktury a není známo, kdy budou pro daný účel venkovské zástavby využity. U plochy B14 je dle informací obce Komařice předpoklad počátku realizace stavby do 2 let. V území jsou tedy dostatečné nevyčerpané kapacity pro bydlení. Záměr se nachází na půdě I. třídy ochrany, tedy bonitně nejcennější půdě, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu, což řešený záměr nesplňuje.

Lokalita D nebyla do Změny č. 1 ÚP Komařice zapracována z důvodů umístění ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné území či zastavitelnou plochu. Záměr se vyskytuje podél historické obecní cesty (znatelné), která by vyžadovala její obnovu. V současné době totiž nesplňuje parametry (šířkové a rozhledové poměry) a bylo by nutné rozšíření na sousední parcely ve vlastnictví soukromých osob. V současné podobě by nesplňovala náležité normy a předpisy ohledně šířkového a prostorového uspořádání, včetně rozhledů. Záměr je z hlediska dopravní a technické infrastruktury nerealizovatelný. Na vymezené ploše určené pro tento záměr o výměře 997 m² v II. třídy ochrany ZPF je navíc vybudované odvodnění. II. třída představuje bonitně nejcennější půdy, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu, což řešený záměr nesplňuje. Je zde předpokládáné narušení krajinného rázu a narušení organizace ZPF.

Z důvodu vypuštění uvedených záměrů dochází k přečíslování odsouhlasených ploch tak, aby číslování navazovalo na ÚP Komařice:

Lokalita C s označením plochy B22 na lokalitu A s označením plochy B20;

Lokalita E s označením plochy B23 na lokalitu B, s označením plochy B21.

Návrh Změny č. 1 ÚP Komařice je rozšířen o požadavek obce o změnu způsobu využití pozemku p. č. KN 67/1 v k. ú. Komařice (lokalita C) ze stabilizované plochy technické infrastruktury T1 pro výstavbu ČOV. Důvodem je soukromé vlastnictví pozemků, vymezených v ÚP Komařice pro výstavbu ČOV a nemožnost dohody na jejich odkoupení obcí. Záměr s výměrou 0,0484 ha se nachází na pozemku v KN vedeném jako ostatní plocha, neplodná půda. Nedochozí tedy k záboru ZPF. Plocha technické infrastruktury T1, vymezená platným ÚP pro výstavbu ČOV se mění na plochu smíšenou nezastavěného území (Ns). Do ZPF se navrácí 0,505 ha. Pozemek je přístupný z plochy veřejného prostranství.

Změny od veřejného jednání

V textové části bylo sjednoceno označení změny na „Změna č. 1 ÚP Komařice“.

V kapitole c) odůvodnění, části „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1“ bylo doplněno vyhodnocení souladu s odstavcem 26 APÚR.

V kapitole c) odůvodnění, části „Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ byla věta „Při pořízení změny byly respektovány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1.“ nahrazena větou „Při pořízení změny byly respektovány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen AZÚR).“

V kapitole c) odůvodnění, části „2) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.“ Doplněna věta „Lokalita C částečně zasahuje do skladebního prvku ÚSES – NBK 169. Jedná se o původní plochu ČOV, která je Změnou č. 1 ÚP Komařice měněna a navracena do zemědělského půdního fondu. Nově navržené využití „plochy smíšené nezastavěného území“ je v souladu s AZÚR.“

V kapitole h) odůvodnění byla doplněna část „Změny od veřejného jednání“.

V kapitole p) odůvodnění byl upraven počet stránek odůvodnění Změny č. 1 ÚP Komařice.

V textové části bylo upraveno měřítko Výkresu širších vztahů na 1:50 000.

Datum vyhotovení v textové i grafické části byl upraveno na „říjen 2016“.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že Změna č. 1 ÚP Komařice nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčích oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny.

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

Po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 3 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad nepožadoval zpracování vlivů změny č. 1 ÚP na životní prostředí.

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

Změna č. 1 ÚP Komařice nemění vymezení zastavěného území. Zastavěné území je účelně využíváno.

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

Ve Změně č. 1 ÚP Komařice nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

M) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 ÚP Komařice na zemědělský půdní fond obsahuje:

- Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje a zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a tříd ochrany půdy dle MP MŽP č. j. OOLP/1067/96;
- Charakteristika klimatických regionů;
- Charakteristika hlavních půdních jednotek;
- Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č. j. OOLP/1067/96;
- Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení;
- Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí a o jejich předpokládaném porušení;
- Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů;
- Předpokládaný zábor PUPFL.

- Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a tříd ochrany půdy dle MP MŽP č. j. OOLP/1067/96,

Označení	Způsob využití plochy	Navržená plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Katastrální území
				Orná půda	Ovocný sad	Trvalý travní porost	Zahrada	I.	II.	III.	IV.	V.	
B20	plochy bydlení - venkovského charakteru	0,1730	0,1730	0,1730	-	-	-	-	-	0,1730	-	-	Sedlo u Komařic
B21	plochy bydlení - venkovského charakteru	0,0033	0,0033	-	-	0,0033	-	-	-	-	0,0033	-	Sedlo u Komařic
T1	plochy technické infrastruktury	0,0321	K záboru ZPF nedochází.										Komařice
CELKEM		0,1763	0,1763	0,1730	-	0,0033	-	-	-	0,1730	0,0033	-	-

Plochy navrácené do ZPF

Návrhem Změny č. 1 ÚP Komařice dochází ke změně umístění ČOV Komařice I. Plocha technické infrastruktury T1 v k. ú. Komařice se navrácí zpět do ZPF. Celkem se navrácí 0,505 ha zemědělské půdy V. třídy ochrany zemědělské půdy.

Navrácení do ZPF	Třídy ochrany půdy					Druh pozemku dle KN		
Lokalita	I	II	III	IV	V	Orná půda	Trvalý travní porost	Zahrada
T1 – ČOV Komařice I.	-	-	-	-	0,505	-	0,430	0,075
Celkem [ha]	-	-	-	-	0,505	-	0,430	0,075
Celkem [%]	-	-	-	-	100,00	-	85,15%	14,85%

Poměr zastoupení půd podle třídy ochrany

Celkový zábor ZPF ploch navržených Změnou č. 1 ÚP Komařice je 0,1763 ha. Zábor orné půdy činí 0,1730, zbývající plocha představuje trvalý travní porost. Největší zábor je uskutečněn na půdách III. třídy (0,1730 ha) a to 98,30%, nejméně pak na půdách třídy ochrany ZPF IV. (0,0033 ha), který činí 1,70%. Bonitně nejcennější půdy I. a II. třídy ochrany nejsou dotčeny.

- **Charakteristika klimatického regionu**

Zájmová oblast spadá převážně do klimatické oblasti dle Quitta MT5 – mírně teplá oblast.

- **Charakteristika hlavních půdních jednotek**

29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

50 Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření.

71 Gleje fluvické, fluvizemě glejové, stejných vlastností jako HPJ 70, avšak výrazně vlhčí při terasových částech úzkých niv.

- **Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č. j OOLP/1067/96**

Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

- **Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení**

Plocha B20 navržená Změnou č. 1 ÚP Komařice je vymezena na pozemku 250/24, kde bylo v minulosti provedeno odvodnění. Před schválením záměru v této lokalitě je potřebné v rámci navazujících projektů vypracovat řešení bezkolizní úpravy melioračních systémů.

- **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení,**

Změnou č. 1 ÚP Komařice nedojde k porušení areálů a objektů zemědělské prvovýroby.

- **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů,**

Plocha B20 se nachází v místní části Sedlo – V Chalupách. V lokalitě je typický charakter rozvolněné zástavby podél místní veřejné obslužné komunikace. Uvažovaná plocha bydlení – rodinné domy venkovského charakteru pro výstavbu 1 RD je navržena na parcele p. č. KN 250/24 (k. ú. Sedlo u Komařic). Zásobování vodou a odkanalizování bude řešeno individuálně. Záměr je vymezen na ploše 1730 m² III. třídy ochrany ZPF. Rozměr záboru nepřesahuje kvůli možnému narušení krajinného rázu zadní úroveň parcely nejbližšího RD ve směru od silnice. Investor má v budoucnu zájem rozšířit plochu bydlení pro rodinné příslušníky ve směru podél komunikace. Je zde tedy předpoklad stabilizovat stálých obyvatel v obci a tím posílit ekonomickou sílu obce. V dotčené místní části ÚP Komařice navrhuje pouze 1 zastavitelnou plochu B16 pro výstavbu 1 RD, u které však nebylo investováno do zpřístupnění a využití z hlediska dopravní a technické infrastruktury a není známo, kdy budou pro daný účel venkovské zástavby využity.

Plocha B21 je s dosavadním funkčním využitím z plochy zemědělské – ZPF trvalý travní porost navržena jako plocha bydlení – v rodinných domech venkovského charakteru. Plocha s výměrou 33 m² představuje přístavbu k RD na parcele p. č. KN 507/10 (k. ú. Sedlo u Komařic) na oplocené zahradě RD. Svým charakterem nenarušuje organizaci ZPF a neklade nároky na vybudování přístupu. Zavedení inženýrských sítí do objektu bude řešeno napojením na stávající rozvody.

Změna č. 1 ÚP Komařice mění umístění plochy technické infrastruktury T1 určenou pro výstavbu ČOV Komařice I. Změna č. 1 ÚP Komařice mění funkční využití pozemku p. č. KN 67/1 (k. ú. Komařice) ve vlastnictví obce ze stabilizované plochy veřejného prostranství na plochu technické infrastruktury určené pro výstavbu ČOV. Záměr je vymezen na ploše 321 m² V. třídy ochrany

zemědělské půdy. Stávající plocha navržená v ÚP Komařice pro tento účel se mění na plochu smíšeného nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, a navrácí se zpět do ZPF. Důvodem je soukromé vlastnictví pozemků vymezených v ÚP Komařice pro výstavbu ČOV a nemožnost dohody na jejich odkoupení v obci. Vytváří předpoklad bezproblémové realizace.

- **Zábor PUPFL**

PUPFL nejsou Změnou č. 1 dotčeny. Řešené pozemky nezasahují do ochranného pásma lesa.

N) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

V rámci řízení o Změně č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná námitka ve smyslu § 52 odst. (2) a odst. (3) stavebního zákona.

O) vypořádání připomínek

V rámci společného jednání dle § 50 odst. (3) stavebního zákona nebyla uplatněna žádná připomínka. V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 1 ÚP nebyla uplatněna žádná připomínka smyslu § 52 odst. (3) stavebního zákona.

P) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stran) odůvodnění změny územního plánu 16 (32)

Počet výkresů k ní připojené grafické části 3

O1 Koordinační výkres měř. 1 : 5 000

O2 Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000

O3 Vyhodnocení ZPF měř. 1 : 5 000