

ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROVICE (opatření obecné povahy)

Zastupitelstvo obce Komárovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4) stavebního zákona, § 171 a následujících, zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, tímto opatřením obecné povahy vydává

ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROVICE

I. Návrh - textová část

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Komárovice je vymezeno podle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Hranice zastavěného území je vymezena k datu 30. 11. 2011. V územním plánu je v grafické části vymezeno souvislé zastavěné území sídla Komárovice, zastavěné území samostatných objektů a samot a zastavěné území samostatných objektů technické vybavenosti v krajině. Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) je celá zahrnuta do zastavěného území. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní zásady koncepce

V územním plánu je navržen rozvoj jednotlivých funkcí, vycházející z významu obce při respektování dochovaných hodnot území. V územním plánu je navržen zejména rozvoj obytného území obce. Rozvojové

pro bydlení jsou navrženy především v jižní části sídla u Komárovického rybníka, podél silnice na Budkov a podél humenní cesty jižně od obce. Z občanské vybavenosti jsou navrženy rozvojové plochy pro sport a tělovýchovu a jsou vymezeny stabilizované plochy současné občanské vybavenosti.

Navrhovaná plocha pro sport a tělovýchovu je navržena severozápadně od obce a dále je navržena plocha pro hřiště

u sokolovny. Plochy výrobní, a to jak plochy zemědělské výroby i plochy drobné a řemeslné výroby nejsou v řešeném území vymezeny. Z hlediska koncepce dopravy je silniční síť v řešeném území stabilizovaná a nejsou navrženy nové dopravní plochy ani koridory. V územním plánu je stanovena koncepce technické infrastruktury, pro dostavbu technické vybavenosti jsou vymezeny plochy a koridory technické infrastruktury. V územním plánu jsou vymezeny plochy pro vodojem a pro čištění odpadních vod a koridory pro vodovodní a kanalizační řady.

V územním plánu jsou v celém řešeném území navržena opatření k ochraně a obnově kulturní krajiny a ke zvýšení ekologické stability území. Je navržena jednoznačně lokalizovaná plocha pro vodní nádrž, v územním plánu je umožněna výstavba rybníků i na ostatních plochách nezastavěného území (podle

regulativů jednotlivých ploch v rozdílným způsobem využití). V územním plánu je navržena plocha pro krajinnou zeleň a je navrženo doplnění doprovodné krajinné zeleně podél cest a komunikací.

Hlavní cíle rozvoje

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- zachování hodnotné urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch občanské vybavenosti, návrh ploch pro sport a tělovýchovu
- vymezení rozvojových ploch pro bydlení
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability
- stanovení zásad pro výstavbu ve obci

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Urbanistické hodnoty

- Osídlení obce je tvořeno sídlem Komárovice, usedlostí za hrází Komárovického rybníka a hájovnou Ostrůvek. Zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech vymezené v územním plánu navazují na zastavěné území Komárovic.
- Rozvoj sídla musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodní toky a vodní plochy. Nová zástavba musí respektovat urbanistické hodnoty sídla a krajinný ráz území.
- Bude respektován historický půdorys zastavění, budou chráněny stávající hodnoty urbanistické kompozice, památky místního významu, významné stavby a objekty drobné architektury.
- Významné architektonické a urbanistické hodnoty jsou:
 - Náves v Komárovicích
- V zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, která by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily uvedené architektonické a urbanistické hodnoty.
- V územním plánu je navržena ochrana urbanistické struktury sídla, historického půdorysu sídla a ochrana významných objektů pro obraz sídla. Pravidla pro ochranu urbanistické struktury jsou obsaženy v podmínkách prostorového uspořádání.

Historické a kulturní hodnoty

- Ochrana kulturních památek – v řešeném území nejsou zastoupeny objekty uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek.
- Ochrana památek místního významu - v řešeném území se nacházejí drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. památky místního významu (kapličky, památníky, kříže, kameny), tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek. Významné místní památky jsou: kaple Josefa Dělníka, pamětní síň profesora V. Lesného v budově obecního úřadu a drobné sakrální stavby.
- Ochrana archeologických lokalit - celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Při zásazích do terénu na takovém území může dojít k narušení archeologických nálezů a situací. Při veškerých zásazích do terénu je tedy nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.
- Území s archeologickými nálezy jsou uvedena v odůvodnění územního plánu.

Přírodní hodnoty území

- Respektovat významné krajinné prvky, respektovat krajinný ráz území.
- Vyhodnocení dopadu řešení územního plánu na zemědělský půdní fond je předmětem grafické a textové části odůvodnění územního plánu.
- Realizovat územní systém ekologické stability (viz samostatná kapitola textové části a hlavní výkres grafické části).
- Ochrana lesa - pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) podle zákona č. 289/1995 Sb. mají stanoveno ochranné pásmo 50 m. Dotčení ochranného pásma lesa je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů.
- V řešeném území nebudou umístěny stavby, plochy a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí a krajinný ráz území.

Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

- Navrhované plochy pro bydlení nebudou negativně ovlivněny nadměrným hlukem nebo škodlivými emisemi ze stávajících zdrojů.
- Umísťování provozoven ve smíšených plochách je podmíněně přípustné při dodržení max. limitních hranic hluku a zdraví škodlivých emisí.
- Při umísťování staveb pro bydlení v blízkosti provozů, jež mohou být zdrojem hluku nebo zdraví škodlivých emisí, budou nové chráněné venkovní prostory umístěny mimo nadlimitní zátěže hluku a zdraví škodlivých emisí. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.
- V územním plánu jsou stanoveny regulativy funkčních ploch a základní prostorové regulativy pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Navrhovaná urbanistická koncepce

Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Hlavním veřejným prostorem obce je náves s dominantou kaple Josefa Dělníka. Vnitřní prostor návsi je vymezen jako veřejná zeleň. Ostatní prostory návsi a uliční prostory jsou vymezeny jako stávající veřejná prostranství. Veřejnou zeleň a veřejná prostranství je nutné respektovat a nelze je zastavovat.

Nejvhodnější zástavba obce je situována kolem návsního prostoru. Tato zástavba je důležitá pro obraz obce, u těchto objektů je třeba preferovat respektování stávající hmoty a vnějšího pláště budov. Při přestavbách v prostoru návsi je třeba maximálně respektovat historicky danou stavební čáru.

V rámci zastavěného území je třeba respektovat místní památky a významné historické stavby v obci. Významnou historickou stavbou v obci je především objekt kaple.

Občanská vybavenost s podstatě vyhovuje potřebám obce, v územním plánu je navrženo doplnění ploch pro sport a tělovýchovu. Občanskou vybavenost lze umístit v rámci stávajících objektů, a to jak v plochách občanské vybavenosti, tak i jako přípustnou funkci např. v plochách bydlení, plochách smíšených obytných apod. podle regulativů dané plochy.

Plochy pro bydlení

Plochy pro bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech. Plochy pro bytové domy nejsou vymezeny.

Plochy pro bydlení rodinných domech jsou navrženy především jižně od Komárovického rybníka, dále podél silnice na Budkov a podél humenní komunikace v jižní části obce.

U rozvojových lokalit pro bydlení není stanovena nutnost zpracovat územní studii, lokality leží na ucelených, jasně vymezených plochách. Rovněž není stanovena podmíněná propustnost využití ploch.

Smíšené území

Stabilizované plochy statku jsou v územním plánu vymezeny jako smíšené území venkovské. Nové plochy pro smíšené území venkovské nejsou vymezeny.

Plochy pro výrobu a zemědělství

Plochy pro výrobu a zemědělství nejsou v obci vymezeny.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k.ú.	ÚS	Eta p	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ - BV				
Z1 Sever	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	1	Výstavba RD do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Respektovat bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu.
Z2 U Komárovického rybníka	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	1	Výstavba RD do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace po břehu rybníka. Zachovat pruh břehové zeleně podél rybníka o min. šířce 4 m.
Z3 U silnice Na Budkov	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	1	Výstavba RD do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově exponovaná lokalita. Je třeba dodržet venkovský charakter zástavby. Dopravní napojení ze stávající silnice III/15114
Z4 U silnice Na Budkov	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	1	Výstavba RD do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově exponovaná lokalita na příjezdu do obce od Budkova. Je třeba dodržet venkovský charakter zástavby. Zastřešení šikmou střechou s větším sklonem, tvarem a sklonem přizpůsobenou stávající uliční zástavbě. Dopravní napojení ze stávající silnice III/15114.
Z5 Záhumenice	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	2	Výstavba RD do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z nové místní komunikace v trase stávající humenní cesty. Využití plochy Z5 bude možné až po realizaci zástavby na 70% ploch navržených v 1. etapě.
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA - OS				
Z6	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro rozšíření sportoviště u sokolovny. Výstavba případných objektů do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví.

Z7	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro hřiště, respektovat anodové uzemnění, kabel NN a ochranné pásmo anodového uzemnění. Výstavba případných objektů do max. 1 nadzemním podlaží + podkroví.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV				
Z8	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro místní komunikaci pro obytnou zástavbu po břehu rybníka. Zachovat pruh břehové zeleně podél rybníka o min. šířce 4 m.
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY OSTATNÍCH KOMUNIKACÍ - DSo				
Z9	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro zemědělskou účelovou komunikaci k zajištění přístupu do lesa.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TI				
Z10	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro vodojem. Dopravní napojení ze stávající účelové komunikace.
Z11	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro čištění odpadních vod. Výstavba objektů do max. 1 nadzemní podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace.
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH				
Z 12	Komárovice u Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro sídelní zeleň. Respektovat vedení VN a trafostanici včetně ochranných pásem.

ÚS – ne - zpracování územní studie není stanoveno

Etap = 0 – není stanovena etapizace

1 – 1. etapa výstavby

2 – 2. etapa výstavby

NAVRHOVANÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TK1 - Koridor pro vodovodní řad

TK2 - Koridor pro kanalizační řad

Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů technické vybavenosti platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu předmětní technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Míra přesnosti vymezení koridorů je dána celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území.

KONCEPCE SYSTÉMU VEŘEJNÉ (SÍDELNÍ) ZELENĚ

V územním plánu jsou označeny 2 základní kategorie (funkční plochy) zeleně, a to zeleň krajinná a zeleň sídelní.

Krajinná zeleň

Krajinná zeleň je reprezentována lesními komplexy, remízky a břehovou zelení podél vodotečí. V řešeném území je krajinná zeleň zastoupena v údolní nově kolem vodního toku Jevišovka.

V bezprostředním okolí Komárovic je krajinná zeleň zastoupena vzhledem ke zcelování pozemků v minimální míře. V územním plánu je navrženo doplnění krajinné zeleně návrhem nových prvků ÚSES (lokální biocentra, lokální biokoridory) a dále je navrženo doplnění krajinné zeleně jako interakčních prvků ÚSES a je navržena plocha krajinné zeleně v jižní části katastru.

Sídelní zeleň

Plochy sídelní zeleně uvnitř zastavěného území jsou zastoupeny zejména v centrální části obce zelení ve vnitřní části návsi a v okolí kaple. Nové plochy sídelní zeleně jsou pak navrženy v blízkosti Komárovického rybníka.

Zeleň bude upravována také v rámci vymezených veřejných prostranství a vymezených stávajících ploch zeleně.

Dále je v územním plánu v celém řešeném území navrženo doplnění zeleně formou liniové zeleně podél komunikací, polních cest a vodotečí. Z hlediska doplnění a úprav zeleně je třeba respektovat vhodnou skladbu dřevin (zejména používat domácí druhy dřevin).

V rámci navrhování a úprav veřejných prostranství maximálně umísťovat plochy zeleně. Veřejná prostranství, zejména prostor návsi by měla být sjednocena sadovnickými úpravami.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Trasy silnic III. třídy v řešeném území jsou stabilizované a není počítáno se změnami. Trasy nových inženýrských sítí budou v následné dokumentaci navrhovány tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic a dopravních ploch. Změny využití území obsažené v územním plánu budou respektovat stávající silniční síť včetně ochranných pásem silnic.

Místní a účelové komunikace

V územním plánu je jednoznačně lokalizována místní komunikace pro navrhovanou obytnou výstavbu u Komárovického rybníka jako navrhovaná plocha veřejného prostranství. Dále je jednoznačně navržena plocha pro obnovu účelové komunikace jihovýchodně od obce k zajištění prostupnosti krajiny. Umístění komunikací a cest je přípustné na funkčních plochách zastavěného i nezastavěného území.

Místní komunikace a parkoviště pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ostatní dopravní plochy

Autobusové zastávky v obci jsou stabilizované, případné úpravy budou v rámci vymezených veřejných prostranství a ploch dopravy.

2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Obec nemá v současné době vybudovaný veřejný vodovod. Obyvatelé jsou zásobováni ze soukromých studní.

V územním plánu je navrženo vybudování veřejného vodovodu napojením na rozvodnou síť Domamil se zásobením ze společného zdroje pro oblastní vodovod Třebíč z úpravny vody Štítary (povrchový zdroj Vranov).

V územním plánu je navržena plocha pro vodojem a je navržen koridor pro vodovodní řady. V zastavěném území budou vodovodní řady umístěny ve stávajícím uličním prostoru (zejména na plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec nemá v současnosti vybudovanou vyhovující a úplnou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septičích. V obci není vybudována čistírna odpadních vod.

V obci bude dobudována úplná kanalizační síť a na území obce bude zajištěno samostatné čištění odpadních vod. V územním plánu je vymezena plocha pro čištění odpadních vod a je navržen koridor pro kanalizační řady.

V zastavěném území budou kanalizační řady vedeny ve stávajícím uličním prostoru (zejména na plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury).

Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány popř. zdrženy na pozemku investorů (akumulace dešťových vod, a jejich vsakování).

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec a její místní části je zásobována elektrickou energií odbočkou z kmenové linky VN 22 kV č. 154 a venkovní trafostanice. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je vyhovující.

Je nutné respektovat energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Zásobování zemním plynem

Obec je plynofikována STL řadem z obce Domamil. Stávající stav zásobování plynem zůstane zachován. Pro novou zástavbu bude provedeno prodloužení plynovodní sítě ve stávajícím nebo navrhovaném uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

Je třeba dodržovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodních řadů.

Řešeným územím, severně od obce, prochází vedení VVTL plynovodů DN 800, 1 000 a 1 400.

V souběhu je také veden metalický dálkový kabel a dálkový optický kabel NET 4GAS.

Severozápadně od obce je umístěna stanice katodové ochrany, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody. Je třeba dodržovat ochranná a bezpečnostní pásma vysokotlakých plynovodů včetně ochranného pásma anodového uzemnění.

Spoje

Řešeným územím prochází podél vedení VVTL plynovodů metalický dálkový kabel a dálkový optický kabel NET 4GAS a dále telekomunikační kabely firmy Telefonica O2. Tato zařízení budou respektována včetně ochranných pásem. Severně od obce se nachází na vrchu Velký Radvan (547,8 m n. m., mimo řešené území), dva rozhlasové stožáry RS Domamil výšky cca 110 m. Do katastrálního území Komárovice u Moravských Budějovic zasahuje ochranné pásmo 500 m radiokomunikačního střediska na vrchu Velký Radvan (mimo řešené území) severně od obce Komárovice.

Technické zabezpečení

Koncepce nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce. V současné době je pevný domovní odpad přetříděn a ukládán do nádob a svozovou firmou svážen a ukládán na řízenou skládku.

3. Občanské vybavení

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy občanské vybavenosti a jsou navrženy nové plochy pro sport a tělovýchovu v návaznosti na stávající plochu a nově pak v západní části sídla. Občanská vybavenost může být umístována i na jiných funkčních plochách v rámci přípustného popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství s převládající dopravních funkcí jsou zastoupeny zejména v uličních prostorech a v centrálních částech sídel. Nově je navržena plocha pro veřejné prostranství u Komárovického rybníka. Veřejná prostranství jsou vymezena v grafické části a jsou nezastavitelná.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ
--

1. Koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch v krajině

Územní plán vymezuje v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

4) plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny využití, které jsou prostředkem pro usměrňování utváření krajiny.

Plochy změn v krajině:

Plocha	k.ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - W				
K1	Komárovice U Moravských Budějovic	ne	0	Plocha vymezená pro návrh rybníka
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PLOCHY SMÍŠENÉ PŘÍRODNÍ				
K2	Komárovice U Moravských Budějovic	ne	0	Plocha pro krajinnou zeleň

Opatření k ochraně a tvorbě krajiny:

V územním plánu je navržena ochrana a tvorba krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- řešené území je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko (aktualizace č.1 ZÚR Kraje Vysočina, 2012). Neumísťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory komponované krajiny
- ochrana krajinného rázu v údolí toků je dána vymezením lokálního ÚSES, v nivě toků nejsou v krajině vymezeny nové zastavitelné plochy. Území podél toků ve vymezených biokoridorech je nezastavitelné;
- v maximální míře je nutné respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou zeleň podél komunikací a aleje podél cest a komunikací
- je nutná ochrana a návrh rozptýlené zeleně v krajině, je navržena výsadba doprovodné zeleně podél komunikací a cest, doplnění břehových porostů a revitalizace vodních toků (v rámci vymezených prvků ÚSES podél toků)
- je umožněno zvýšit podíl lesních ploch v řešeném území, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněno její zalesnění podmíněné souhlasem ochrany ZPF.
- je umožněno zvýšení podílu vodních ploch v katastru, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněn návrh vodních ploch zvyšujících ekologickou stabilitu území podmíněných souhlasem ochrany ZPF
- u navrhovaných zastavitelných ploch zejména pro bytovou zástavbu je v regulativech stanovena maximální výška zástavby a jsou stanoveny základní prostorové regulativy - tyto požadavky jsou uvedeny v regulativech jednotlivých ploch.

Prostupnost krajiny:

V územním plánu jsou vymezeny hlavní trasy komunikací v plochách lesních a zemědělských. Návrh cestní sítě bude řešen především v komplexních pozemkových úpravách.

2. Územní systém ekologické stability

Vymezení územního systému ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení:

- části regionálního biokoridoru RK 526;
- 2 lokálních biocenter nebo jejich částí (LC1 a LC2);
- 7 lokálních biokoridorů nebo jejich částí (LK1 až LK7).

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozporů mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přípustnost korekcí či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
LC1	lokální biocentrum	smíšené	celé v řešeném území
LC2	lokální biocentrum	hydrofilní	návaznost v k. ú. Budkov

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
RK 526	regionální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Budkov a k. ú. Domamil
LK1	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Budkov
LK2	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Budkov
LK3	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Rácovice a Moravské Budějovice
LK4	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Rácovice
LK5	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Rácovice a Moravské Budějovice
LK6	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Vranín
LK7	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Budkov

Vysvětlivky k typům větví

Cílovými ekosystémy všech skladebných částí **mezofilní větve místního ÚSES** jsou mezofilní lesní společenstva, případně náhradní nelesní porosty dřevin, s dominancí geograficky původních dřevin (zejm. buku).

Spektrum cílových ekosystémů je v případě skladebných částí **hydrofilních větví místního ÚSES** pestřejší než v případě větví mezofilních – vždy jsou zastoupena společenstva vodní a dřevinná (lesní i nelesní), téměř vždy společenstva mokřadní a často i společenstva luční.

Biocentra smíšeného typu obsahují cílové ekosystémy jak mezofilních, tak hydrofilních větví.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES (biocentra a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

- **Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES;**
- **Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES;**
- **Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.**

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

3. Protierozní opatření

Návrh ÚSES a pozemkové úpravy jsou řešeny takovým způsobem, aby se zmenšil odtokový součinitel území a zlepšilo se zadržetí vody v krajině. V územním plánu se dále doporučuje na zemědělské půdě ohrožené vodní erozí výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Do osevního postupu nelze zařazovat plodiny, které neposkytují dostatečnou protierozní ochranu půdy pro převážnou část vegetačního období. Jedná se zejména o kukuřici, brambory a řepu.

4. Ochrana před povodněmi

Jevišovka má stanoveno záplavové území po km 78,288. Do řešeného území záplavové území nezasahuje.

5. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ). V řešeném území nejsou evidována sesuvná území. V řešeném území je evidováno poddolované území 2973 Komárovice u Moravských Budějovic (železná ruda do 19. stol.).

V řešeném území není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

V hlavním výkrese vymezuje územní plán barevně odlišené *plochy s rozdílným způsobem využití* (také funkční plochy). K nim jsou přiřazeny v textové části příslušné regulativy, které vymezují *hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné* využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň *přípustné* - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
- stupeň *podmíněně přípustné* - plocha je k danému účelu využitelná při splnění podmínky zde uvedené
- stupeň *nepřípustné* - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nespĺňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřípustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní

Plochy změn jsou označeny identifikátorem - písmennou zkratkou s číselným indexem (např. Z1). Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, která odpovídá podrobnosti zpracování ÚP, měřítku použitého mapového podkladu a generalizaci zákresu funkčních ploch. Tyto hranice je možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace při zachování koncepce dané územním plánem.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití

Základní členění vychází z vyhlášky č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:

Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

Plochy občanského vybavení

2) Veřejná občanská vybavenost (OV)

3) Sport a tělovýchova (OS)

Plochy veřejných prostranství

4) Veřejná prostranství (PV)

Plochy smíšené obytné

5) Plochy smíšené venkovské (SV)

Plochy dopravní infrastruktury

6) Plochy silniční dopravy (DS)

7) Plochy ostatních komunikací (DSo)

Plochy technické infrastruktury

8) Plochy technického vybavení (TI)

Plochy sídelní zeleně

9) Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

Plochy nezastavěné se člení na:

Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

Plochy zastavěné a zastavitelné

1) Bydlení v rodinných domech venkovské - BV

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

Různé typy rodinných domů, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Podmíněně přípustné:

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru a za podmínky prokázání že jejich řešení je v souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch (do 1 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch BV výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (do max. 1 až 2 NP + podkroví). U nové zástavby ve stabilizovaném území respektovat venkovský charakter zástavby.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

2) Veřejná občanská vybavenost – OV

Hlavní:

Plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury.

Přípustné:

Stavby např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péči, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru. Bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení, plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby nesnižující kvalitu prostředí, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže.

Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby v navazujícím území.

3) Sport a tělovýchova – OS

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

Sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost, přípustné jsou byty správců, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná zeleň.

Menší ubytovací a stravovací zařízení sloužící obsluze těchto území, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy pro sport a tělovýchovu přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží uveden v podmínkách využití zastavitelných ploch (do 1 NP + podkroví).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

4) Veřejná prostranství - PV

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky.

Plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, občerstvení, dětská hřiště apod.). Dílčí plochy veřejné, které nejsou vymezeny jako samotná plocha. Drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

5) Plochy smíšené venkovské - SV

Hlavní:

Ve venkovských sídlech smíšené území bydlení a jiných neobytných činností zpravidla stejných majitelů nesnižující kvalitu souvisejícího území.

Přípustné:

Plochy pro bydlení majitelů

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, byty, rodinné domy, zařízení zdravotnictví a sociální péče.

Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), agroturistika, sportovní plochy, plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Zemědělská výroba s chovem hospodářského zvířectva, doplněné plochami služeb v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov, umístění drobných řemeslných provozů, služeb a obchodů v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, nezvyšují dopravní zátěž v území a za podmínky prokázání, že jejich řešení je v souladu s legislativou úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch SV výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (do 1 až max. 2 NP + podkroví).

Respektovat venkovský charakter zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

6) Plochy silniční dopravy - DS

Hlavní:

Plochy silniční i dálniční dopravní infrastruktury a plochy pro dopravní obsluhu území.

Přípustné:

Plochy pozemních komunikací včetně souvisejících pozemků a objektů, plochy doprovodné zeleně. Pozemky dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel, plochy dopravních zařízení. Plochy pro ochrannou, izolační a krajinnou zeleň, ÚSES.

Plochy pro dopravu hromadnou, zemědělskou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

7) Plochy ostatních komunikací - DSo

Hlavní:

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužící pro obsluhu území a umožňující průchod krajinou.

Přípustné:

Pozemky účelových a ostatních komunikací, plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel, plochy pro dopravu pěší a cyklistickou. Liniová technická infrastruktura a zeleň.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

8) Plochy technického vybavení - TI

Hlavní:

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné

Plochy pro stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubicí přepravu produktů.

Včetně zařízení sloužící obsluze těchto území. Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách. Protipovodňová opatření.

Pozemky související dopravní infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné

Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s určující funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

9) Zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

Hlavní:

Veřejně přístupný prostor s převažujícím zastoupením sídelní zeleně, parkově upravené plochy zeleně.

Přípustné:

Území pro veřejnou upravenou zeleň a parky plnící funkci estetickou, rekreační, ekologickou, pietní i ochrannou, přípustné jsou dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch. Zřizování pěších případně cyklistických cest, veřejná prostranství a plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, zařízení technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací. Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy a nevratně znehodnocující sídelní zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

Plochy nezastavěné

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

1) Plochy vodní a vodohospodářské - W

Hlavní:

Vodní ploch a toky.

Přípustné:

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, přípustné jsou revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES.

Nepřípustné

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

2) Plochy zemědělské -NZ

Hlavní:

Hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné:

Pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF.

Protipovodňová a protieroční opatření, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zeleň.

Podmíněně přípustné:

Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení krajinného rázu a zájmů ochrany přírody.

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství (vodní plochy, pokud zvýší ekologickou stabilitu území a zlepší vodohospodářské poměry v povodí), pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, a stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF.

Nepřípustné:

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, které vyžadují napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, NN a VN rozvody el. energie).

Stavby pro těžbu nerostů.

PLOCHY LESNÍ

3) Plochy lesů (NL)

Hlavní:

Lesní pozemky

Přípustné:

Pozemky určené k plnění produkční i mimoprodukční funkce lesa.

Protipovodňová a protierozní opatření, opatření k zadržení vody v krajině.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření zařízení lesního hospodářství, pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí, pokud nebudou omezeny funkce lesa, nedojde k narušení krajinného rázu a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství

Nepřípustné:

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Hlavní:

Zvláště chráněné území a plochy územního systému ekologické stability.

Přípustné jsou:

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajistit podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy.

Podmíněně přípustné:

Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné činnosti nesní ohrozit určující funkci plochy a narušit krajinný ráz území, nesmí nevratně narušit přirozené podmínky lokality, snížit aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**5) Plochy smíšené přírodní (NSp)****Hlavní:**

Plochy rozptýlené zeleně v krajině, slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území (krajinná zeleň).

Přípustné jsou:

Nezemědělské a nelesní plochy zeleně v krajině porostlé vegetací, převážně se zastoupením dřevin (krajinná zeleň). Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, soliterní a liniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Přípustné jsou opatření ke zvýšení ekologické stability území, realizace ÚSES, zařízení a stavby pro ochranu přírody, protipovodňová a protierozní opatření.

Podmíněně přípustné:

Extenzivní vodní plochy, zalesnění, zřizování pěších případně cyklistických cest, plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, revitalizační opatření. Výstavba zařízení liniové dopravní a technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací. Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinné hodnoty a krajinný ráz území, snížit ekologickou hodnotu území.

Nepřípustné:

Jsou stavby, zařízení a činnosti nevratně znehodnocující krajinnou zeleň.

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)**Hlavní:**

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům s významným podílem na ekologické stabilitě území.

Přípustné:

Přírozené a přírodě blízké ekosystémy zemědělsky využívané, extenzivní trvalé travní porosty, menší plochy orné půdy, zahrady, krajinná zeleň, soliterní a liniová zeleň.

Protipovodňová a protierozní opatření, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení krajinného rázu a zájmů ochrany přírody.

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství (vodní plochy, pokud zvýší ekologickou stabilitu území alepší vodohospodářské poměry v povodí), pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, kterélepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, a stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF.

Nepřípustné:

Umístování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, které vyžadují napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, NN a VN rozvody el. energie). Stavby pro těžbu nerostů.

7. 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 TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

- WT 1 Plocha pro vodojem
- WT 2 Vodovodní řady ve vymezeném koridoru TK1
- WT 3 Plocha pro čistírnu odpadních vod
- WT 4 Kanalizační řad ve vymezeném koridoru TK2

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY VYMEZENÁ V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZPŘESNĚNÁ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

- WU 1 Regionální biokoridor RK 526 Opička – Blata

Stavby a opatření pouze s možností vyvlastnění – t. j. asanace (ozdravení území a stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu – nejsou v územním plánu navrženy.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A POPŘÍPADĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.

Tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou v územním plánu vymezeny.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

10. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn (etapizace) je stanovena u ploch pro bydlení v rodinných domech (BV). Pořadí změn (etapizace) je uvedeno v podmínkách využití zastavitelných ploch a je zakresleno ve výkresu pořadí změn v území (etapizace). Využití ploch ve 2. etapě je přípustné po zahájení výstavby na 70 % ploch 1. etapy. U ostatních ploch etapizace stanovena není.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část

Počet listů textové části návrhu

20

II. Návrh – grafická část

Viz složka ÚP

1	Výkres základního členění	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4	Výkres pořadí změn v území	1 : 5 000

III. Odůvodnění - textová část

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení ÚP schválilo zastupitelstvo obce dne 17.3.2010.

Pořizování Územního plánu Komárovice (ÚP) bylo zahájeno na žádost obce o zajištění funkce pořizovatele ze dne 25.5.2010. Oznámení o zahájení projednávání návrhu zadání bylo vyvěšeno na úřední desce podle zákona dne 12.8.2010. Zadání územního plánu bylo zastupitelstvem obce schváleno 24.9.2010. Dne 10.10.2011 schválilo zastupitelstvo návrh pořizovatele nadále pokračovat v pořizování územního plánu a prodloužit lhůtu pro pořízení do 31.12.2013, neboť podle ust. § 56 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, byla překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí usnesení zastupitelstva.

Společné jednání o návrhu územního plánu se uskutečnilo 16.1.2012. Zpráva o projednání návrhu ÚP byla pořizovatelem zpracována 20.2.2012. Posouzení návrhu ÚP nadřízeným orgánem ÚP (krajem) bylo doručeno 29.2.2012. Jeho připomínky byly respektovány. Veřejné projednání návrhu územního plánu se uskutečnilo 31.7.2013. V průběhu pořizování nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky a nebyly řešeny žádné rozpory.

Na základě stanovisek DO a po posouzení Krajem Vysočina byl návrh územního plánu upraven. Tyto úpravy nevyvolaly potřebu nového projednání. Územní plán Komárovice vydalo zastupitelstvo obce dne 30.10.2013 na základě tohoto opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti 14.11.2013.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR) schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Řešené území nenáleží podle tohoto dokumentu do žádné republikové rozvojové oblasti nebo osy, obec se nenachází v republikové specifické oblasti, do řešeného území nezasahují koridory a plochy dopravní infrastruktury vymezené PÚR ČR, do řešeného území nezasahují koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry vymezené PÚR ČR.

Popis způsobu naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se vztahují k řešenému území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Způsob: V územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území (zejména urbanistických, kulturních, historických a přírodních). U ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou stanoveny podmínky využití, které rovněž zajišťují ochranu výše uvedených hodnot. Vymezení ploch veřejných prostranství definují a zachovávají historickou stopu zástavby, je definován prostor návsi důležitý pro obraz obce. Pro jednotlivé plochy RZV jsou definovány prostorové i výškové možnosti nové zástavby i zástavby ve stabilizovaných plochách.

Charakter krajiny je určen především plochami zemědělskými, smíšenými plochami nezastavěného území a plochami lesními. Významný podíl na krajinném rázu území mají údolí vodních toků a lesy. V zemědělské krajině je navrženo doplnění krajinné zeleně, vymezení ÚSES a plochy pro protierozní opatření.

(16) Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Způsob: V rámci zvolené urbanistické koncepce je upřednostněno komplexní řešení, rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy stejných, popř. slučitelných typů ploch RZV.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování následků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.

Způsob: Jsou vymezeny stabilizované plochy smíšeného území venkovského. Podmínky využití ploch bydlení v rodinných domech jsou stanoveny tak, aby umožňovali přiměřený způsob podnikání. Tyto podmínky zajistit pracovní příležitosti v obci. Plochy pro výrobu vymezeny nejsou.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Způsob: Bývalý statek je vymezen jako stabilizovaná plocha pro smíšené území obytné.

V územním plánu jsou mimo návaznost na souvislé zastavěné území sídla navrženy především plochy, kde si specifické požadavky na plochy vyžadují oddělení (plochy pro vodojem a čistírnu odpadních vod). Mimo tyto plochy je volná krajina respektována bez fragmentace zastavitelnými plochami.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

Způsob: V rámci přípustných činností lze pro hromadnou rekreaci a turistiku využít stabilizované i navrhované plochy jiných ploch RZV zejména smíšeného území venkovského, ploch bydlení v rodinných domech, ploch sportu a tělovýchovy a veřejné občanské vybavenosti.

(23) Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.

Způsob: Je vymezena hlavní cestní síť k zajištění přístupu k zemědělským pozemkům a k zajištění prostupnosti krajiny. Obecně je uvedena přípustnost cestní sítě v nezastavěném území.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsahu případných škod.

Způsob: V řešeném území není stanoveno záplavové území vodních toků. Stanovené záplavové území Jevišovky leží mimo řešené území.

(29) Věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy, vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného dopravního systému poskytujícího obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. Vytvářet podmínky pro sítě pěších a cyklistických cest.

Způsob: V rámci řešeného území jsou plochy dopravní a plochy veřejných prostranství na sebe navázány, včetně ploch pro pěší dopravu. Značená cyklotrasa prochází po silnici III. třídy.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Způsob: Je navržena koncepce zásobování pitnou vodou a odvádění a likvidace odpadních vod (návrh vodovodu, kanalizace a ČOV). Situováním zastavitelných ploch je umožněno také napojení nově vymezených zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Kraje Vysočina, které nabylly účinnosti dne 22. 11. 2008. Aktualizace č.1 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti 23.10.2012.

Priority územního plánování kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou respektovány. Řešené území není zařazeno podle ZÚR do žádné krajské rozvojové oblasti nebo osy. Řešené území není zařazeno do žádné specifické oblasti krajského významu.

V řešeném území je vymezen koridor regionálního ÚSES - regionální biokoridor RK 526 Opička – Blata, který je zároveň vymezen ZÚR jako veřejně prospěšné opatření U257. Dále je v ZÚR vymezena stabilizovaná trasa VVTL plynovodu. V ZÚR nejsou v řešeném území vymezeny jiné plochy a koridory nadmístního významu.

Vymezení typů krajiny podle ZÚR

Je respektováno vymezení cílových charakteristik krajiny podle ZÚR. V řešeném území jsou v řešeném území zastoupeny tyto typy krajiny:

- lesní – jihozápadní část katastru
- zemědělská intenzivní – severovýchodní část katastru

Krajina lesní

(128) ZÚR stanovují pro krajinu lesní tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: a) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru; b) lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesa a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur; c) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit; d) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; e) eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, zejména vertikálních a liniových.

Řešení územního plánu tyto zásady respektuje. Řešením územního plánu nedojde k přímému dotčení lesních pozemků, ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa je navržena pouze plocha pro vodojem. V řešeném území nejsou ve volné krajině zastoupeny objekty individuální rekreace, ani nejsou navrženy. V ÚP nejsou navrženy výškové stavby, které mohly narušit lesní horizonty.

Krajina zemědělská intenzivní

(143) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu; b) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami; c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.; d) zvýšit prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

Zásady jsou respektovány. Krajinný typ zahrnuje území zemědělské krajiny v severovýchodní a v návaznosti na souvislé zastavěné území obce. Rozvojové plochy obce jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby vytvářely ucelený obvod sídla. V zemědělské krajině je navrženo doplnění rozptýlené zeleně a k posílení ekologické stability zemědělské krajiny jsou vymezeny větve lokálního ÚSES. Je vymezena hlavní cestní síť, je stanovena obecná přípustnost doplnění cestní sítě v krajině.

Oblasti krajinného rázu.

Moravskobudějovicko

(146l) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: a) neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory komponované krajiny a též do míst, odkud se budou vizuálně uplatňovat v území přírodních parku Třebíčsko a Rokytná; b) zajistit ochranu zalesněných hřbetů severně od Jemnice a severně od Moravských Budějovic.

Zásady jsou respektovány.

3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Postavení obce v systému osídlení

Územní plán je zpracován pro správní území obce Komárovice, tedy pro k.ú. Komárovice u Moravských Budějovic. Katastrální území se nachází v jižní části kraje Vysočina.

Obec leží asi 10 km od Moravských Budějovic, 26 km od Třebíče a 43 km od krajského města Jihlavy. Komárovice patří do správního obvodu města Moravské Budějovice, které jsou pro Komárovice obcí s rozšířenou působností (ORP).

Celková výměra řešeného území je 311 ha. Obec má 108 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1. 1. 2010). Obec tvoří jediné sídlo Komárovice, sídlo tradičního zemědělského osídlení, kde jsou v současnosti zastoupeny zejména obytná zástavba včetně smíšeného území obytného a plochy občanského vybavení.

V území výrazně převažuje vyjíždka za prací, zejména do Želetavy, Moravských Budějovic a do Jihlavy. Obec leží na silnicích III. třídy mimo hlavní silniční tahy. V obci je základní občanská vybavenost – obecní úřad, prodejna smíšeného zboží, hasičská zbrojnice, kaple, sokolovna, hřiště. Ostatní občanskou vybavenost využívají obyvatelé v obci Domamil, Želetavě a Moravských Budějovicích.

Širší dopravní vztahy

Obec Komárovice je dopravně napojena silnicí III. třídy, řešeným územím prochází pouze silnice III/15114 a v severní části katastru pak prochází krátkým úsekem silnice III/15115.

Obec má dobré dopravní napojení na silnici II/151 (Budeč – Litohoř) a také na silnici I/38. Na silnici II/151 je možné napojení v obci Domamil a u Litohoře. Silnice II/151 je pak napojena v Litohoři na silnici I/38 Jihlava – Moravské Budějovice - Znojmo. Vzdálenost do krajského města po silnici I/38 je 43 km, do ORP Moravských Budějovic pak cca 10 km.

Dálnice D1 je dosažitelná na dálniční křižovatce Jihlava - Pávov (exit 112) vzdálené cca 50 km, popř. na dálničních křižovatkách u Velkého Meziříčí, vzdálených také cca 50 km.

Řešeným územím neprochází trať ČD. Jižně od řešeného území (cca 5 km) se nachází železniční trať č. 243 Jemnice - Moravské Budějovice, která se v Moravských Budějovicích připojuje na trať č. 241 Znojmo - Okříšky. Nejbližší železniční stanicí je nádraží ČD v Moravských Budějovicích.

Vztah k dosud platné územně plánovací dokumentaci pro celé území obce

Obec Komárovice neměla a nemá schválenou územně plánovací dokumentaci. V roce 2000 byla zpracována urbanistická studie obce Komárovice (Ing. arch. Karel Bařinka, K.B.D + P., Brno).

Vztah k navazující ÚPD okolních obcí

Územně plánovací dokumentace sousedních územních obvodů:

- obec Domamil (k. ú. Domamil)
- obec Budkov (k. ú. Budkov)
- město Moravské Budějovice (k. ú. Moravské Budějovice, Vranín)
- obec Rácovice (k. ú. Rácovice)

V územním plánu je zejména koordinováno vymezení prvků ÚSES a řešení inženýrských sítí.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHTEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Řešení ÚP naplňuje cíle a úkoly územního plánování. Vytváří vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty včetně urbanistického, architektonického i archeologického dědictví.

Územní plán se zabývá komplexním řešením správního území obce, tj. k.ú. Komárovice u Moravských Budějovic. Pro území obce jsou stanoveny požadavky na účelné využívání území a podmínky prostorového uspořádání území. Změny v území navrhuje především plochy pro bydlení, plochy pro sport a tělovýchovu a plochy pro technickou vybavenost.

Veřejné i soukromé záměry na změny v území jsou územním plánem koordinovány, věcně je koordinována výstavba a další aktivity ovlivňující rozvoj území obce.

Ve veřejném zájmu ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, respektuje hodnoty území. Územní plán Komárovice vytváří předpoklady pro zajištění souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území se zřetelem na zachování příznivého životního prostředí.

Koncepce územního plánu navrhuje opatření směřující k optimálnímu využívání území, které umožňuje dlouhodobý vyvážený a harmonický rozvoj obce.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.

Při pořizování územního plánu bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Územní plán je vyhotoven v souladu s požadavky výše uvedeného stavebního zákona, v souladu zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, a její přílohou č. 7 i v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Vymezení ploch RZV vychází z vyhlášky č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

Nově jsou vymezeny plochy sídelní zeleně (zeleň na veřejných prostranstvích), které nejsou v základním členění výše uvedené vyhlášky obsaženy. Důvod vymezení vychází z urbanistické koncepce a požadavku charakterizovat plochy zeleně na návsi.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

Vyhodnocení uvede pořizovatel v opatření obecné povahy, kterým bude Územní plán Komárovice vydán.

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ ZADÁNÍ.

Územní plán Komárovice je pořizován podle nového stavebního zákona. V zadání územního plánu je stanoveno, že bude zpracován přímo návrh územního plánu a není nutné zpracovávat koncept územního plánu. Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu bylo schválené zadání územního plánu.

Komentář k vybraným požadavkům zadání:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu.

Návrh územního plánu byl v rozpracovanosti projednán na OŽP Krajského úřadu kraje Vysočina z hlediska požadavků na ochranu půdního fondu. Zejména byl projednán návrh vymezení zastavěného území a nových zastavitelných ploch. U ploch pro bydlení byla vzhledem k jejich rozsahu požadována etapizace (plochy Z3 a Z5). Výsledky pracovního projednání byly zapracovány do návrhu územního plánu.

2. Požadavky na zásobování pitnou vodou a na odvádění a čištění odpadních vod.

V územním plánu je respektována krajská koncepce Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací. Je navrženo vybudování veřejného vodovodu napojením na oblastní vodovod Třebíč. Kanalizace je řešena jako oddílná kanalizace, nově je navrženo vybudování splaškové kanalizace a je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod pod Komárovským rybníkem. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány popř. zdrženy na pozemku investorů.

3. Požadavky krajské hygienické stanice.

Plochy s podmíněně přípustným využitím z hlediska ochrany veřejného zdraví nejsou v územním plánu vymezeny.

V územním plánu nebyl z důvodů nízké intenzity dopravy proveden výpočet hluku z dopravy.

V územním plánu je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod, tak aby negativně neovlivňovala stávající i navrhovanou obytnou zástavbu.

4. Další požadavky zadání.

Požadavek na prověření nového hřiště u sokolovny – v územním plánu je vymezena plocha pro sport a tělovýchovu, předpokládá se výstavba hřiště na odbíjenou.

Požadavek na stanovení funkční plochy (plochy RZV) bývalého statku – statek je zařazen do plochy smíšené venkovské (SM), umožňující pro využití pro obytné i neobytné funkce (podle podmínek využití ploch).

Plochy územních nejsou v územním plánu vymezeny., nebyly požadovány.

V územním plánu je stanovena etapizace ploch pro bydlení, etapizace byla požadována z důvodů ochrany ZPF.

Územní studie – v územním plánu nejsou vymezeny plochy, které by bylo nutné prověřit územní studií.

Doplnění cestní sítě – podle požadavku obce byla vymezena plocha pro cestu k zajištění přístupu z obce k lesu. Ostatní cestní síť bude řešena v případných komplexních pozemkových úpravách.

Hranice záplavového území Jevišovky – po prověření bylo zjištěno, že aktuálně stanovené záplavové území nezasahuje do řešeného území územního plánu.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8. 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu.

Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- zachování hodnotné urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch občanské vybavenosti, návrh ploch pro sport a tělovýchovu
- vymezení rozvojových ploch pro bydlení
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability
- stanovení zásad pro výstavbu ve obci

8. 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán bude zpracován pro správní území obce Komárovice, tedy pro katastrální Komárovice u Moravských Budějovic.

Řešené území se nachází v okrese Třebíč nedaleko Moravských Budějovic, u jižní hranice kraje Vysočina. Obec leží asi 10 km od Moravských Budějovic, 26 km od Třebíče a 43 km od krajského města Jihlavy.

Obec Komárovice patří do správního obvodu města Moravské Budějovice, které jsou pro Komárovice obcí s rozšířenou působností (ORP).

Celková výměra řešeného území je 311 ha. Obec má 108 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1. 1. 2010).

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno podle zásad uvedených v ust. § 58 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zobrazuje stav k listopadu 2011. Jako podklad pro vymezení zastavěného území byla použita digitalizovaná katastrální mapa, kterou projektantovi poskytl pořizovatel. Upřesnění bylo provedeno prostřednictvím katastrální mapy zveřejněné na www.cuzk.cz.

Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (tj. v části obce vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí) a dále pozemky vně intravilánu, mezi které patří : zastavěné stavební pozemky, kterými se rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími budovami souvislý celek, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství.

Na území obce je vymezeno několik zastavěných území. Hranice zastavěných území je vedena převážně po hranicích parcel.

8. 3. VÝCHODISKA KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Obec Komárovice je součástí historického osídlení zemědělského charakteru. I ve výhledu bude převládat obytný význam sídla se zastoupením místního zemědělství, popř. drobných provozoven ve smíšených plochách obytných. V obci nejsou zastoupeny plochy výrobních areálů, a to ani plochy zemědělské výroby.

Technická infrastruktura je vybudována pouze částečně (chybí veřejný vodovod a chybí odkanalizování a čištění odpadních vod). V obci je dobrá úroveň občanské vybavenosti. Možnosti pracovních příležitostí v okolí obce jsou však omezené.

Dopravní dostupnost na dopravní síť a na nadřazenou sídelní strukturu je dobrá.

V obci jsou vhodné podmínky pro rozvoj zejména funkce bydlení, proto jsou v obci vymezeny nové zastavitelné plochy zejména pro tuto funkci.

Demografické údaje

Demografické údaje byly převzaty ze sčítání lidí domů a bytů v roce 1980, 1991 a v roce 2001.

Retrospektivní vývoj počtu obyvatel je obsažen v průzkumové části, vývoj počtu obyvatelstva byl sledován v období 1869 - 2010. Z údajů je patrný pokles počtu obyvatel. v posledním období pak je pokles mírnější.

Vývoj a prognóza počtu trvale bydlících obyvatel

Sídlo	1991	2001	2011	2015	2025
Komárovice	126	118	116	120	120

Prognóza nárůstu počtu obyvatelstva formou migračního přírůstku je podmíněna zachováním a zkvalitněním podmínek životního prostředí, dobudováním technické infrastruktury (vodovod, kanalizace a ČOV) a základní občanské vybavenosti obce, přípravou pozemků pro další výstavbu RD.

Věková struktura obyvatelstva

Ve správním území obce Komárovice podle sčítání obyvatel v roce 2001 bylo:

16,10 % obyvatel v předproduktivním věku

61,87 % obyvatel v produktivním věku

22,03 % obyvatel v poproduktivním věku

Z údajů je patrná průměrná současná věková struktura obyvatelstva v obci, což je vzhledem k velikosti obce příznivé.

Průměrná věková struktura:

v ČR (2001)	16,4 % - 65,3 % - 18,3 %
Kraj Vysočina	17,6 % - 64,1 % - 18,3 %

Předpokládaný počet pracovních příležitostí v obci a pohyb za prací

V obci téměř nejsou pracovní příležitosti (pouze prodejna a živnostníci). Většina pracujících obyvatel (podle sčítání v roce 2001 – 50 pracujících) vyjíždí za prací z obce. Cílem vyjížděky je zejména Želetava, Moravské Budějovice, Jihlava). Předpokládá se, že vyjížděka za prací bude i ve výhledu.

8. 4. VÝCHODISKA NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE A SYSTÉMU VEŘEJNÉ ZELENĚ

Současná urbanistická koncepce

Obec Komárovice leží v jihovýchodní části Českomoravské vrchoviny, v mírném údolí, kterým protéká jeden z přítoků říčky Jevišovky. Zastavěná část obce Komárovice se nachází v rozmezí 530 - 538 m n.m. Obec se příliš neuplatňuje v dálkových pohledech, obec nemá výraznou výškovou dominantu. Jádrem osídlení je klasická návěs, obestavěná na jižní straně kompaktní zástavbou zemědělských usedlostí. Velkou část zástavby na severní straně tvoří statek, situovaný netypicky jako součást řadové zástavby návsi. Část statku byla přestavěna na sokolovnu.

Západně navazuje na návěs domkářská zástavba menších domků. Mimo návěs je uliční zástavba reprezentována několika domy podél silnice na Budkov a podél místní komunikace kolem statku č.p. 16 (hasičské zbrojnice).

Občanská vybavenost je zastoupena novodobými objekty sokolovny vedle statku, prodejnu (přestavěný objekt na návsi), objektem obecního úřadu a hasičskou zbrojnicí.

Dominantou obce je kaple Sv. Josefa na západní straně návsi.

Nová zástavba RD je zastoupena pouze několika RD, většinou jsou objekty přestavěné. nová ulice byla založena vedle sokolovny severně od rybníka.

Navrhovaná urbanistická koncepce

Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Jádrem obce je návěs obestavěná na jižní straně kompaktní zástavbou menších zemědělských usedlostí a na severní straně historickým statkem. Zástavba návsi je kompaktní a není výrazně narušena novou výstavbou. Velkou hmotou uplatňuje statek, do zástavby návsi je vhodně začleněna i sokolovna a také novodobá prodejna hmotově odpovídá zástavbě návsi, ne však vnějším pláštěm a architektonickým řešením budovy.

Vnitřní prostor návsi je tvořen parkově upravenou zelení, které směrem východním přechází do zeleně přírodního charakteru v okolí rybníka. Břehy rybníka jsou přístupné a jsou využívány jako přírodní park. Tato koncepce je velmi cenná a měla by být změnami v území (výstavba komunikace a RD na jižním břehu rybníka) respektována. Vazba mezi zelení návsi a okolím rybníka by měla být zdůrazněna sadovnickými úpravami návsi a ploch zeleně v okolí rybníka.

Občanská vybavenost v podstatě vyhovuje potřebám obce. V územním plánu je navrženo doplnění sportovních ploch. Je navrženo rozšíření stávající plochy pro sport a tělovýchovu u sokolovny o hřiště na odbíjenou nebo víceúčelové hřiště a v západní části obce pak je navržena nová plocha pro sport a tělovýchovu – hřiště pro hasiče ve výhodné poloze u požární nádrže.

Chybějící zařízení občanské vybavenosti (např. hospodu) lze umístit v rámci stávajících objektů. Zařízení občanské vybavenosti lze umístit také v rámci stávajících objektů, a to jak v plochách občanské vybavenosti, tak i jako přípustnou aktivitu např. v plochách bydlení, plochách smíšených obytných apod. podle regulativů k dané ploše.

Plochy pro bydlení

Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy pro bytové domy v územním plánu nejsou vymezeny. Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy především u Komárovického rybníka, dále pak podél silnice III. třídy na Budkov a ve 2. etapě výstavby podél humenní cesty v jižní části obce. Objekty pro bydlení je možné umístit i v rámci smíšeného území.

V územním plánu není stanovena nutnost zpracovat územní studii, lokality leží na ucelených, jasně vymezených plochách, většinou podél stávajících komunikací. Rovněž není stanovena podmíněná propustnost využití ploch z hlediska ochrany veřejného zdraví.

Smíšené území

Jako smíšené území venkovské je vymezena plocha statku. Nové plochy pro smíšené území obytné nejsou vymezeny.

Plochy pro výrobu a zemědělství

Výrobní území, a to jak plochy zemědělské výroby, tak i plochy drobné a řemeslné výroby nejsou v území zastoupeny. Územní plán nenavrhuje nové plochy pro výrobu.

8. 5. VÝCHODISKA NÁVRHU VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

8.5.1. Plochy bydlení

Prognóza potřeby bytů za celé území (obec Komárovice)

ROK	2001	2015	2025
Počet obyvatel	118	120	120
Počet bytů	53	50	55
Obyvatel/byt	2,23	2,40	2,36

Lokality bytové výstavby

V Komárovicích je hlavní směr rozvoje bytové výstavby jižním směrem. Lokality si vyžadají výstavbu technické infrastruktury a částečně také dopravní infrastruktury.

V územním plánu jsou navrženy plochy pro výstavbu cca 18 RD, z toho je část využitelná až v druhé etapě.

V územním plánu jsou zakresleny větší ucelené plochy, plochy vlastních parcel RD budou menší (doporučená velikost parcel mimo zastavěné území do 1200 m²).

8.5.2. Plochy rekreace

Hromadná rekreace

V řešeném území nejsou v současné době zastoupeny plochy hromadné rekreace.

V rámci přípustných činností lze pro hromadnou rekreaci a turistiku využít stabilizované i navrhované plochy jiných funkčních ploch zejména smíšeného území venkovského (např. ubytování penziony, agroturistiku), ploch sportu a tělovýchovy (hřiště) a ploch občanské vybavenosti (např. stravování ubytování, služby pro rekreaci apod.).

Pěší turistika a cykloturistika

Řešeným územím značené turistické trasy neprocházejí. Řešeným územím prochází značená cyklotrasa, a to po silnici Vranín – Litohoř.

Individuální (rodinná) rekreace

V řešeném území nejsou zastoupeny chatové lokality, ani samotné rekreační objekty. Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.

V současné době je část domovního fondu ve všech místních částech využívána jako rekreační chalupy. Tyto objekty a plochy, které jsou součástí historického domovního fondu jsou v územním plánu zakresleny jako plochy bydlení v rodinných domech nebo plochy smíšené venkovské.

Sportovní plochy

V obci se nachází sokolovna, a kterou navazuje plocha dětského hřiště. V územním plánu je navržena plocha pro nové hřiště u sokolovny.

V územním plánu je dále navržena nová plocha pro sport a tělovýchovu v západní části obce v blízkosti požární nádrže. Předpokládá se využití jako cvičné hřiště pro hasiče.

8.5.3. Plochy občanského vybavení

Základní rozdělení je na plochy:

Plochy občanské vybavenosti - plochy určené pro občanskou vybavenost převážně nekomerčního charakteru nezbytné k zajištění základních potřeb občana, včetně souvisejících zařízení.

Plochy vybavenosti – sport a tělovýchova

Ve vybavenosti není obec soběstačná. Občané jsou za většinou zařízení a především za pracovními příležitostmi odkázáni na dojížděku do okolních obcí a měst především do Domamile, Moravských Budějovic, Želetavy, Jemnice nebo Třebíče.

Přesto občanská vybavenost vzhledem k velikosti sídla v podstatě vyhovuje potřebám obce.

V současné době je v obci umístěna následující občanská vybavenost.

Občanská vybavenost

Obecní úřad - se nachází v čísle popisném 14, v rodném domě Vincenta Lesného, významného českého indologa. V budově obecního úřadu se nachází jeho pamětní síň.

Mateřská škola – v obci se nenachází. Obec spadáje do obce Domamil.

Základní škola – v obci se nenachází. Obec spadáje do obce Domamil.

Kaple sv. Josefa Dělníka - nachází se naproti obecnímu úřadu, dominanta obce.

Kostel - obyvatelé navštěvují kostel v blízké obci Domamil.

Hasičská zbrojnice - vyhovující objekt u statku

Zdravotnictví

V obci není zajištěna zdravotní péče. Základní zdravotní péče využívají obyvatelé v Lesonicích a především Moravských Budějovicích.

Obchodní zařízení a služby

Prodejna smíšeného zboží - je umístěna v samostatném objektu v jihovýchodní části návsi.

Koncepce občanské vybavenosti

Zařízení občanské vybavenosti budou umístovány do funkčních ploch občanské vybavenosti a dále mohou být situovány v rámci přípustných činnosti v dalších funkčních plochách (viz. regulativy funkčních ploch).

Plochy veřejné občanské vybavenosti jsou dostatečné pro potřeby obce. Nové plochy pro veřejnou vybavenost jsou vymezeny pro doplnění sportovních hřišť.

8.5.4. Plochy výrobní – drobná výroba a řemeslná výroba

V obci není situováno zařízení charakteru výroby ani drobné výroby. Rovněž nejsou navrženy v územním plánu plochy pro toto funkční využití.

V obci je v pronájmu umístěna kovovýroba v areálu statku vedle sokolovny. Tyto plochy jsou v územním plánu vyznačeny jako plochy míšené obytné venkovského typu s možností drobné výroby.

8.5.5. Plochy výrobní - zemědělská výroba

V obci není situováno zařízení charakteru zemědělské výroby. V územním plánu nejsou navrženy plochy pro toto funkční využití.

Na zemědělské půdě v katastrální území Komárovice u Moravských Budějovic hospodaří několik zemědělských subjektů či soukromých zemědělců (společnost ADW, p. Kamaryt, p. Kabelka a další).

8.6. ODŮVODNĚNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní členění vychází z vyhlášky č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

Nově jsou vymezeny plochy zeleně (zeleně na veřejných prostranstvích), které nejsou v základním členění výše uvedené vyhlášky obsaženy.

Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:

Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

Plochy občanského vybavení

2) Veřejná občanská vybavenost (OV)

3) Sport a tělovýchova (OS)

Plochy veřejných prostranství

4) Veřejná prostranství (PV)

Plochy smíšené obytné

5) Plochy smíšené venkovské (SV)

Plochy dopravní infrastruktury

6) Plochy silniční dopravy (DS)

7) Plochy ostatních komunikací (DSO)

Plochy technické infrastruktury

8) Plochy technického vybavení (TI)

Plochy sídelní zeleně

9) Zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)

Plochy nezastavěné se člení na:

Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

8. 7. OCHRANA PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A HISTORICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

Přírodní podmínky

Krajinná charakteristika území

Z hlediska geomorfologického leží řešené území ve východní části Českomoravské vysočiny, ke geomorfologickému celku Jevišovské pahorkatiny, podcelku Bítovská pahorkatiny. Obec leží na okraji mírně zvlněné plošiny mezi Babickým a Šašovickým hřbetem a údolím Jevišovky. Terén se mírně zvyšuje směrem severním až po vrch Velký Radvan (548 m.n.m), ze kterého jsou daleké výhledy do okolní krajiny Moravskobudějovicka.

Po jihozápadní hranici katastru protéká tok Jevišovka, na údolí Jevišovky pak navazuje jižně a jihovýchodně rozsáhlý lesní komplex Kosová.

Vlastní sídlo Komárovice leží v mělkém údolí místní vodoteče, přítoku Jevišovky, na kterém je pod obcí Komárovický rybník.

Střední část katastru mimo údolí Jevišovky je intenzivně zemědělsky využívána. Plochy lesů jsou zastoupeny v západní a jihovýchodní části, jako součást komplexů přesahujících katastr.

Nejvyšší vrch okolí sídla je Láč 586 m. n. m. v západní části katastru. Nejnížší místo je pak v údolí Jevišovky cca 460 m. n. m. v jihovýchodní části katastru.

Osídlení krajiny - osídlení je soustředěno pouze do sídla Komárovice a dvou samot (usedlost u rybníka a hájovna Ostrůvek).

Vodní toky a plochy

Jižní hranici katastru Komárovice u Moravských Budějovic vymezuje významný vodní tok Jevišovka. Jevišovka pramení v řešeném území a ústí u Hrušovan do Dyje.

Na řešeném území dále pramení a protéká zastavěnou částí obce bezejmenný levostranný přítok Jevišovky protékající obcí.

Vodní nádrže

Řešené území je málo vodnaté. Nachází se zde pouze jedna větší vodní plocha na bezejmenném přítoku Jevišovky, a to Komárovický rybník, který jižně navazuje na zastavěné území obce. Na tomto toku je v územním plánu navržena další vodní plocha.

Lesy

Na řešeném území se nachází 129,94 ha lesní půdy, což je cca 41,74 % z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou v řešeném území zastoupeny nad průměrem České republiky (ČR 33,7 %, kraj Vysočina 30,1 %).

Velký lesní komplex se nachází především v jihovýchodní části katastru a pokračuje na sousedních katastrech, především pak Rácovice, Budkov a dále pak na k. ú. Jackov. Tento lesní komplex zasahuje do k. ú. Komárovice u Moravských Budějovic pak i v západní části katastru.

Reliéf území

Nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí 586,6 m n. m. – vrch Láč v severozápadní části katastru. Nejnižší položeným místem je pak údolí Jevišovky v jihovýchodní části katastru. Zastavěná část obce leží v mírném údolí, kterým protéká jeden z přítoků říčky Jevišovky. Zastavěná část obce Komárovice se nachází v rozmezí 555 - 563 m n.m. Obec se příliš neuplatňuje v dálkových pohledech, obec nemá výraznou výškovou dominantu.

Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území - v řešeném území nenachází.

NATURA 2000 - do řešeného území nezasahuje žádná navrhovaná lokalita soustavy Natura 2000.

Památné stromy - v řešeném území nejsou v současné době vyhlášené žádné památné stromy.

Významné krajinné prvky - v řešeném území jsou z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Registrovaný významný krajinný prvek se v řešeném území se nenachází.

ÚSES

Dle územně technického podkladu nadregionálních a regionálních ÚSES ČR a podle ZÚR kraje Vysočina zasahuje do katastrálního území Komárovice regionální biokoridor RK 526. V územním je provedeno zpřesnění regionálního ÚSES a je navržen lokální ÚSES. Řešení ÚSES je popsáno v samostatné kapitole.

Nerostné suroviny

Geologické a geomorfologické poměry

Z hlediska geomorfologického patří řešené území do provincie Česká vysočina, subprovincie Českomoravská vrchovina, celku Jevišovická pahorkatina, podcelek Bítovská pahorkatina

Z krystalických břidlic převládají v západní části okresu Třebíč, tedy i na řešeném území Komárovice biotitické a silimanit-biotitické pararuly, které jsou místy slabě migmatitizované.

Nerostné suroviny

V řešeném území je evidováno poddolované území 2973 Komárovice u Moravských Budějovic (železné rudy do 19. stol.).

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ) a ani zde není evidováno sesuvné území.

V řešeném území není žádný dobývací prostor.

Ochrana kulturních památek

Nemovitě kulturní památky

V katastrálním území Komárovice u Moravských Budějovic se nenachází nemovitě kulturní památky.

Seznam území s archeologickými nálezy

- 23 - 44 - 16/2 Velký Radvan
- 23 - 44 - 16/3 Středověké a novověké jádro obce

Ochrana archeologických lokalit

Součástí kulturních a civilizačních hodnot území jsou i archeologické památky (archeologické nálezy ve smyslu par. 23 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

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 mu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území archeologický výzkum (par. 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).

Ochrana tzv. památek místního významu

V řešeném území se nacházejí drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní a urbanistický význam, připomínají minulé události nebo odkaz našeho národa tzv. památky místního významu (drobné sakrální stavby, kapličky, kříže, kameny). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat, úpravami daného území nesmí být tyto stavby porušeny nebo zničeny ani přístupové komunikace k těmto stavbám. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat.

Jako místní památky lze uvést kapli Josefa Dělníka na návsi, pamětní síť profesora V. Lesného (v budově obecního úřadu).

Dále je třeba věnovat pozornost drobným sakrálním stavbám a pomníkům, které sice nejsou kulturní památkou, ale které připomínají minulé významné události nebo odkaz našeho národa. Jedná se hlavně o pomníky evidované dle zákona o válečných hrobech a pietních místech. Úpravami daného území nesmí být narušeny nebo zničeny tyto drobné sakrální stavby nebo přístupové komunikace k nim.

8. 8. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Podkladové dokumentace

- Generel místního územního systému ekologické stability pro katastrální území Komárovice zpracoval ing. David Mikolášek, Agroprojekt PSO, s. r. o. Brno, Cejl 73. Aktualizace generelů ÚSES pro bývalý okres Třebíč byla zpracována rovněž ing. D. Mikoláškem (Agroprojekt PSO) v roce 2000, tato aktualizace zohlednila Územně technický podklad nadregionálních a regionálních ÚSES ČR (1996). Závazným podkladem pro regionální a nadregionální ÚSES byly ZÚR kraje Vysočina.

Metodika návrhu ÚSES

Návrh ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Důležité je zejména zohlednění:

- 1) směrů přirozených migračních tras (především vodních toků, případně údolí, svahů, hřbetů aj.);
- 2) reprezentativnosti stanovištních podmínek;
- 3) zastoupení ekologicky významných vegetačních formací pro danou krajinu typických;
- 4) stávajících i předpokládaných zásadních antropogenních zásahů do krajiny (zastavěná území, regulace toků, zornění území);
- 5) metodikou požadovaných funkčních a prostorových parametrů jednotlivých prvků ÚSES s ohledem na jejich biogeografický význam a předpokládaný způsob využití.

Dále bylo nutné řešit vazby na okolní katastrální území, ve kterých je již zpracován návrh ÚSES.

Splnění těchto náležitostí je základem správné tvorby ÚSES, proto jim byla v průběhu prací věnována patřičná pozornost.

Návrh ÚSES využívá *principu vytváření ucelených větví ÚSES*. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem). V řešeném území byly zohledněny dva základní souborné typy stanovišť:

- stanoviště závislá na „přidatné vodě“, ve kterých jsou vymežovány tzv. hydrofilní typy větví ÚSES;
- stanoviště závislá na „základní vodě“, ve kterých jsou vymežovány tzv. mezofilní typy větví ÚSES.

Mezofilní typ větví: větve procházející hydricky normálními stanovišti převážně závislými na „základní vodě“ z atmosférických srážek a neovlivněnými zvýšenou hladinou spodní vody. Zatímco biokoridory hydrofilních větví jsou striktně vedeny odpovídajícími typy vodou ovlivněných stanovišť, biokoridory mezofilních větví se takovým stanovištěm sice přednostně vyhýbají, mohou je však v nezbytně nutné míře křížit (např. propojují-li biocentra v protilehlých svazích údolí).

Hydrofilní typ větví: tyto větve procházejí stanovišti převážně závislými na přídavné vodě – jejich určující charakteristiky závisí na zvýšené hladině spodní vody. Jsou tedy vedené údolními nivami a mokřady (prameniště, litorály), obvykle v přímé návaznosti na vodní toky a břehy vodních nádrží.

Biocentra smíšeného typu: biocentra mezofilních a hydrofilních větví jsou navrhována přednostně v polohách, které svým charakterem odpovídají příslušnému soubornému typu stanovišť. Biocentra smíšeného typu jsou navrhována na stanovištích náležících oběma typům větví. Prakticky je takové biocentrum složeno ze dvou biocenter navazujících (nebo jejich částí). Důležitým požadavkem je dodržení minimálních prostorových parametrů. Biocentra smíšeného typu musí obsahovat minimálně 1 ha plochy s ekosystémy reprezentativními pro hydrofilní větve a minimálně 3 ha plochy ekosystémů reprezentativních pro větve mezofilní.

Nadregionální a regionální ÚSES

- Závažným podkladem pro regionální a nadregionální ÚSES v řešeném území je ZÚR kraje Vysočina.
- V řešeném území je vymezena pouze malá část regionálního biokoridoru RK 526. V územním plánu je provedeno zpřesnění vymezení regionálního biokoridoru v řešeném území.
- Místní (lokální) ÚSES

Návrh místního ÚSES v územním plánu zahrnuje především vymezení lokálních biocenter (LC) a vymezení lokálních biokoridorů (LK), propojujících biocentra (příp. i biokoridory) ležící uvnitř i vně správního území obce. Lokální biocentra a navazující lokální biokoridory (propojující tato biocentra) vytvářejí větve ÚSES místního významu, vedené buď přednostně podmáčenými až vlhkými polohami ve dnech údolí (hydrofilní větve ÚSES) nebo naopak nepodmáčenými polohami ve svazích a na hřbetech (mezofilní větve ÚSES).

Lokálními biocentry vymezenými v územním plánu jsou:

- **LC1** - biocentrum situované v jihovýchodní části řešeného území, smíšené biocentrum na větvi hydrofilního i mezofilního typu, zasahuje údolní nivu Jevišovky i zalesněné svahy nad řekou, celé biocentrum je vymezeno v řešeném území
Odůvodnění vymezení smíšeného biocentra: Lokální biocentrum LC 1 představuje z pohledu biogeografických podmínek (i cílového stavu ekosystémů) biocentrum tzv. smíšeného typu. Biocentrum není součástí pouze hydrofilní či mezofilní větve, ale je součástí obou těchto větví, které jsou v prostoru biocentra v přímém kontaktu. Toto smíšené biocentrum o celkové ploše 5,7 ha obsahuje hydrofilní část vázanou na nivu protékající vodoteče (reprezentativní část hydrofilní větve) a část mezofilní (reprezentativní část mezofilní větve), přičemž každá ze zastoupených částí respektuje příslušné minimální prostorové parametry uváděné v metodice tvorby ÚSES. Vymezení smíšeného biocentra v místě křížení hydrofilní a mezofilní větve představuje z pohledu migrační propustnosti i z pohledu biodiverzity velice vhodný způsob řešení křížení mezofilních a hydrofilních větví. Formálně je možné vymežit na křížících se větvích dvě samostatná biocentra. Rovnocenným řešením je agregovat jejich plochy do biocentra smíšeného typu což nezřídka představuje kartograficky vhodnější a přehlednější způsob řešení.

- **LC2** biocentrum hydrofilního typu situované jižně od obce , biocentrum vložené do trasy hydrofilního biokoridoru v návaznosti na tok Jevišovky. Část leží v řešeném území, část na katastrálním území Budkov.

Lokálními biokoridory vymezenými v územním plánu jsou:

- **LK1** – součást hydrofilní větve místního ÚSES podél Jevišovky, biokoridor propojuje lokální biocentrum LC1 a LC2
- **LK2** – součást hydrofilní větve místního ÚSES podél Jevišovky , biokoridor vychází z lokálního biocentra LC2 a pokračuje západním směrem na katastrální území Budkov
- **LK3** – součást hydrofilní větve místního ÚSES podél Jevišovky, biokoridor vychází z lokálního biocentra LC1 a pokračuje východním směrem na katastrální území Rácovice a Moravské Budějovice
- **LK4** – součást hydrofilní větve místního ÚSES, biokoridor prochází podél jihovýchodní hranice řešeného území, pokračuje pak na katastrálním území Rácovice a Moravské Budějovice
- **LK5** – součást mezofilní větve místního ÚSES, biokoridor prochází podél východní hranice katastru a pokračuje pak na katastrálním území Rácovice a Moravské Budějovice
- **LK6** – součást mezofilní větve místního ÚSES, biokoridor vychází z lokálního biocentra LC1 a pokračuje severně na katastrálním území Vranín
- **LK7** – součást mezofilní větve místního ÚSES, biokoridor vychází z lokálního biocentra LC1 a pokračuje pak na katastrálním území Budkov

Přehled zastoupených větví

1. Hydrofilní větev lokálního ÚSES vedená ve vazbě na tok Jevišovku

- Větev prochází podél celé jižní hranice řešeného území ve vazbě na vodní tok.
- V řešeném území jsou součástí větve biocentra LC1 a LC2 a biokoridory LK1 - 4

2. Mezofilní větev regionálního ÚSES

- Větev prochází svahy u západních hranic katastru
- V řešeném území je součástí větve regionální biokoridor RK 526, respektive jeho malá část.

3. Mezofilní větev lokálního ÚSES

- Větev propojuje zalesněné svahy jihovýchodně od obce
- V řešeném území jsou součástí větve biocentrum LC1 a lokální biokoridory LK5 – LK7

Interakční prvky

Sít biocenter a biokoridorů je nezbytným základem ekologické stability krajiny. Tato síť je dále doplněna navazujícím systémem interakčních prvků, navrženým s důrazem na alespoň základní rozčlenění odlesněných částí krajiny.

Metodickými podklady pro tvorbu ÚSES nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky, které by výrazněji omezovaly výslednou podobu interakčních prvků. Interakční prvky mohou mít tudíž velice rozmanitý charakter (např. náletových porostů dřevin, ovocných a okrasných alejí, polokulturních a ladních bylinných porostů apod.) a často plní v krajině vedle funkcí ekologických i jiné významné funkce (např. půdoochrannou, vodohospodářskou, estetickou).

V řešeném území jsou jako interakční prvky vymezeny především:

- - existující i navrhované doprovodné vegetační pásy vhodných stávajících komunikací (méně významných silnic a stabilizovaných polních cest) v odlesněných partiích krajiny, mimo zastavěná území;

Návrh systému interakčních prvků má v zásadě doporučující charakter. Jeho hlavním cílem je zachování stávajících významných krajinných struktur, pozitivně ovlivňujících ekologickou i

estetickou hodnotu krajiny, a to především v jejích odlesněných částech, a jejich postupné doplnění vhodnými výsadbami dřevin.

Systém interakčních prvků bude vhodné dále doplňovat a zpřesňovat při zpracování komplexních pozemkových úprav.

8. 9. VÝCHODISKA NÁVRHU KONCEPCE DOPRAVY

Širší dopravní vztahy

V řešeném území jsou zastoupeny silnice III/15114 a III/15115. Obec má dobré dopravní napojení na silnici II/151 a silnici I/38. Silnice III/15114 je napojena na silnici II/151 v obci Domamil, rovněž silnice III/15115 je napojena přes obec Vranín na silnici II/151. Silnice II/151 je pak napojena v Litohoři na silnici I/38 Jihlava – Moravské Budějovice - Znojmo.

Dálnice D1 je dosažitelná na dálniční křižovatce Jihlava - Pávov vzdálené cca 50 km , popř. na dálničních křižovatkách u Velkého Meziříčí, vzdálených také cca 50 km.

Základní páteřní síť kraje Vysočina

Do základní páteřní sítě kraje Vysočina není v řešeném území zařazena žádná silnice. V širším území jsou to silnice I/38, II/151 a II/410

Železniční doprava

Řešeným územím neprochází trať ČD. Jižně od řešeného území (cca 5 km) se nachází železniční trať č. 243 Jemnice - Moravské Budějovice, která se v Moravských Budějovicích připojuje na trať č. 241 Znojmo - Okříšky. Nejbližší železniční stanicí je nádraží ČD v Moravských Budějovicích.

Silniční doprava

Správním územím Komárovice prochází tyto silnice:

- III/15114 Domamil - Oponešice - Dobrá Voda
- III/15115 Litohoř- Vranín -Domamil.

Silnice III/15114

Prochází řešeným územím ve směru sever-jih a tvoří páteř řešeného území, prochází velkou částí zastavěného území obce Komárovice, kde zajišťuje přímou obsluhu území.

Silnice III/15115

Zasahuje do řešeného území pouze malou částí v severní části katastru. Je vedena mimo zastavěné území sídla.

Trasy silnic III. tříd jsou stabilizované, případné úpravy budou prováděny ve stávajících tras za účelem zlepšení technických parametrů a odstraněním dopravních závad.

Návrh úprav silnice mimo zástavbu je nutno řešit dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ a dle schválené kategorizace silniční a dálniční sítě do roku 2030 v kategorii S 7,5/60. V zastavěném území je nutno úpravy silnice řešit v odpovídající funkční skupině a typu, dle zásad ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Výhledové úpravy silnic budou prováděny dle kategorie S7,5/60 (50).

Silnice jsou ve vlastnictví kraje Vysočina.

Místní komunikace

Úseky silnic procházející obcí a místními částmi zajišťují také přímou obsluhu objektů. Na tyto silnice navazují místní komunikace. Stávající a navrhované plochy pro místní komunikace jsou v zastavěném území vymezeny jako plochy veřejných prostranství. V krajině pak jako plochy ostatních komunikací. Doplnění místních komunikací je navrženo pro dopravní napojení nových lokalit.

Úpravy a rekonstrukce místních komunikací budou realizovány také na stávajících plochách veřejných prostranství. V územním plánu jsou zakresleny pouze jednoznačně lokalizované navrhované místní komunikace. Místní komunikace v rámci rozvojových ploch budou upřesněny v podrobnější navazující dokumentaci.

Komunikační napojení lokalit v podrobnější dokumentaci řešit v souladu s ČSN 736110, ČSN 736102 a ČSN 736101.

Funkční třídy komunikací:

Silnice III. třídy a místní komunikace - C

Doprava v klidu

Parkoviště

Občané parkují svá soukromá vozidla na vlastních pozemcích, eventuálně podél místních komunikací a na veřejných prostranstvích. V územním plánu nejsou navrženy jednoznačně vymezené plochy pro parkoviště. Umístění parkoviště je přípustné na většině funkčních ploch a na veřejných prostranstvích. Případná nová parkoviště budou vybudována v rozvojových (zastavitelných) plochách. Parkoviště budou situována uvnitř těchto ploch, lokalizace bude stanovena v podrobnější dokumentaci.

Garáže

Skupinové garáže zde nejsou zastoupeny. V současné době, ale i ve výhledu bude obyvatelstvo garážovat svoje vozidla na vlastních pozemcích. Nové jednoznačně vymezené plochy garáží také nejsou vymezeny. Výstavba garáží je přípustná na plochách pro dopravu i na jiných funkčních plochách, výstavba garáží je možná také na nových rozvojových plochách bytové výstavby (může být upřesněno v podrobnější dokumentaci).

Navrhovaná bytová výstavba rodinných domků musí mít vždy řešeno parkování a odstavení vozidel.

Chodníky

V současné době jsou vybudované úseky chodníků v prostoru návsi. Chodníky by měly být doplněny podél průtahu silnice alespoň jako jednostranné. V grafické části nejsou chodníky podél silnic zakresleny, jsou součástí dopravního koridoru silnic a místních komunikací.

Cyklistické cesty

Pro pohyb cyklistů po krajině se budou využívat stávající komunikace. V řešeném území je zastoupena značená cyklotrasa.

Zemědělská doprava

Pro pohyb zemědělské techniky je využívána stávající síť zemědělských cest. Nové zemědělské komunikace je nutné řešit v rámci komplexních pozemkových úprav.

V územním plánu je v rámci přípustných činností na zemědělské půdě možné umístit také zemědělské cesty.

Hromadná doprava

Hromadnou přepravu osob zajišťuje autobusová doprava.

Autobusová zastávka je umístěna na návsi. Autobusy zajiždějí po místní komunikaci mimo silnici III/15114 a zastavují v obou směrech na zastávce vybavené autobusovou čekárnou pro cestující.

Zastávky budou upravovány v rámci vymezených dopravních ploch a ploch veřejných prostranství.

Posouzení životního prostředí z hlediska negativních důsledků hluku z dopravy

Obcí prochází silnice III/15114. Jedná se o silnici málo dopravně zatíženou, na kterou z důvodů nízké intenzity, nebylo provedeno pravidelné pětileté sčítání dopravy ŘSD. Z tohoto důvodu nebyl také proveden výpočet hluku z dopravy, i když některé plochy leží v blízkosti silnic.

8. 10. VÝCHODISKA NÁVRHU KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická vybavenost v územním plánu

V návrhu územního plánu včetně odůvodnění jsou zakresleny pouze hlavní stávající inženýrské sítě, zejména mimo zastavěné území.

Pro nové navržené inženýrské sítě jsou v územním plánu vymezeny tzv. koridory pro technickou vybavenost. Koridor je území určené k umístění stavby technické infrastruktury. V rámci vymezeného koridoru je možná určitá variabilita umístění dané stavby, koridor také nebude pro danou stavbu využit celý. Působnost koridoru končí realizací stavby.

Inženýrské sítě v zastavěném území, uliční řady, přípojky a.j. nejsou zahrnuty do územního plánu. Tyto inženýrské sítě (mimo přípojky) jsou zakresleny v průzkumové části územního plánu.

8. 10. 1. Vodní hospodářství

Vodohospodářská zařízení

Vodní toky a vodní nádrže

Katastrální Komárovice náleží do povodí Dyje. V řešeném území se nachází významný vodní tok (VVT) Jevišovka a drobné vodní toky (DVT):

- VVT Jevišovka, ID toku 10100035, ve správě Povodí Moravy, s.p.
- DVT ID 10207027, levostranný přítok Jevišovky ve správě Povodí Moravy, s.p., protéká obcí
- DVT ID 10197941, tok ve správě Povodí Moravy, s.p., v zastavěném území obce
- DVT ID 10208581, levostranný přítok Jevišovky ve správě Povodí Moravy, s.p.
- DVT ID 10206178, pravostranný přítok Jevišovky ve správě Lesů ČR, s. p.
- DVT ID 10207578, pravostranný přítok Jevišovky ve správě Lesů ČR, s. p.
- DVT ID 10186049, pravostranný přítok Jevišovky ve správě Lesů ČR, s. p.

Podél významných vodních toků je třeba respektovat ochranná provozní pásma o šířce 8 m od břehové čáry toku, u ostatních drobných toků pak 6 m.

V řešeném území se nachází pouze jedna vodní plocha na bezejmenném přítoku Jevišovky těsně u obce (Komárovičský rybník), dále je nad obcí malá požární nádrž. Obě vodní plochy jsou ve vlastnictví obce. V územním plánu je dále navržena nová vodní nádrž pod obcí.

Záplavové území

Jevišovka má stanoveno záplavové území (stanovení záplavového území významného vodního toku Jevišovka v úseku říční kilometr 69,610-78,288 č.j. KUJI 2241/2006, KUJI 7132/2005- OVLHZ-4 ze dne 13. 1. 2006). Do řešeného území záplavové území nezasahuje.

Ochranná pásma vodních zdrojů

V řešeném území se nenacházejí ochranná pásma vodních zdrojů.

Protierozní a protipovodňová opatření

Protierozní opatření je nutné řešit především v rámci komplexních pozemkových úprav. Na změnu odtokových poměrů je nutno navrhnout technická a agrotechnická opatření – zatravnění exponovaných pozemků, doplňování výsadby dřevin – vegetační zábrany (větrolamy), výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Případně pak navrhnout protierozní příkopy, přejezdné průlehy apod. Podle možností doplnit zalesnění a zatravnění pozemků v místech výrazné eroze a nepříznivých spádových poměrů. Všechna tato opatření jsou přípustná na zemědělské půdě.

Zásobování pitnou vodou

Stávající stav

Obec Komárovice nemá vybudovaný veřejný vodovod, obyvatelé jsou zásobeni ze soukromých studní.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací

Podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje (PRVK) je v Komárovicích uvažováno s výstavbou veřejného vodovodu v obci a jeho napojením na rozvodnou síť obce Domamil. Obec bude napojena na oblastní vodovod Třebíč.

Navrhovaná koncepce

V územním plánu je navržena výstavba veřejného vodovodu, která je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace kraje, tj. napojení na oblastní vodovod Třebíč, z úpravny vody Štítary (povrchový zdroj VN Vranov).

Je navrženo napojení obce na vodovodní síť v obci Domamil, která bude zásobována z vodojemu Sv. Vít přes vodojem Martínkov o objemu $2 \times 100 \text{ m}^3$. Z tlakových důvodů bude nutné zřídit v obci Domamil čerpací stanici a vodu vytlačit do vodojemu Komárovice – 20 m^3 , který je navržen v severozápadní části řešeného území.

V územním plánu je v řešeném území vymezena zastavitelná plocha pro navrhovaný vodojem a koridor pro přívodní vodovodní řad z vodojemu do obce. Vlastní rozvody vodovodu v zastavěném území obce budou umístěny na stávajících veřejných prostranstvích.

Požadované kapacity

Potřeba vody

Pro výpočet potřeby vody byly použity orientační údaje vycházející z odhadovaných výhledových hodnot.

Obytná výstavba:

Specifickou potřebu domácností uvažujeme - 120 l/ob/den.

$120 \text{ obyvatel} \times 120 \text{ l/ob/den} = 14\,400 \text{ l/den} = 14,40 \text{ m}^3/\text{den}.$

Občanská a technická vybavenost:

Specifickou potřebu uvažujeme - 20 l/ob/den.

$120 \text{ obyvatel} \times 20 \text{ l/ob/den} = 2\,400 \text{ l/den} = 2,40 \text{ m}^3/\text{den}.$

Celkem = $16\,800 \text{ l/den} = 0,19 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody činí $25,2 \text{ m}^3$ ($16,80 \text{ m}^3 \times 1,5$).

Doporučená hodnota akumulace ČSN (60 % -100 % Q_m).

Tlakové poměry

Zástavba v obci se rozkládá ve výškovém rozmezí 530-538 m.n.m. Minimální hydrostatický přetlak činí 25 m.

Vodojem je tedy třeba umístit na kótě nad 555 – 563 m.n.m. Vodojem je v územním plánu uvažován v lokalitě o výšce cca 570 m.n.m.

Voda pro požární účely

Požární voda je zajištěna ze stávajícího rybníka. Po vybudování veřejného vodovodu bude v případě splnění požadovaných parametrů dle ČSN využívat vodu z veřejného vodovodu.

Výroková část návrhu

Je vymezena zastavitelná plocha pro vodojem včetně příjezdové komunikace a koridor pro vodovodní řad. V zastavěném území budou vodovodní řady ve stávajícím uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

Tato koncepce zásobování obce pitnou vodou je v souladu s Plánem vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stávající stav

Obec nemá v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích a odtud odváděny do místní vodoteče. V obci není vybudována čistírna odpadních vod.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací

Podle plánu vodovodů a kanalizací kraje Vysočina je obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody. V obci bude vybudována čistírna odpadních vod.

Navrhovaná koncepce

Částečně vybudovaný kanalizační systém nevyhovuje současným nárokům na odvádění a čištění odpadních vod. Stávající kanalizace bude využita pouze pro odvádění dešťových vod.

Bude vybudována nová splašková kanalizace v rozsahu pokrývajícím stávající i navrhovanou zástavbu. Součástí plánovaných řešení bude i vybudování nové centrální čistírny odpadních vod v obci. Dešťové vody budou v maximální míře sváděny do vsaku, jímány a využívány k zálivce.

Navrhovaná koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod je v souladu s Plánem vodovodů a kanalizací kraje Vysočina.

Výroková část návrhu

V územním plánu je navržena zastavitelná plocha pro čistírnu odpadních vod a je vymezen koridor pro kanalizační řad. V zastavěném území budou kanalizační řady ve stávajícím uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

V návrhu řešení kanalizace a čištění odpadních vod není závazný typ čistírny odpadních vod a typ kanalizačních řadů. Nezávazné jsou rovněž navržené číselné údaje, tj. dimenze potrubí a.p. Řešení musí být vždy zpřesněno podrobnější dokumentací.

Dešťové vody budou v maximální míře sváděny do vsaku, jímány a využívány k zálivce.

8. 10. 2. Energetika

Zásobování zemním plynem

Stávající stav

Obec je komplexně plynofikována STL plynovodem z obce Domamil

Řešeným územím, severně od obce, prochází vedení VVTL plynovodů DN 800, 1 000 a 1 400. V souběhu je také veden metalický dálkový kabel a dálkový optický kabel NET 4GAS.

Severozápadně od obce je umístěna stanice katodové ochrany, anodové uzemnění a příslušné kabelové rozvody.

Koncepce rozvoje

Pro navrhovanou zástavbu v obci bude nutno prodloužit stávající STL plynovodní síť.

Ochranná a bezpečnostní pásma STL plynovodů v řešeném území dle zákona č. 458/2000 Sb.

Druh plynového zařízení	Ochranné pásmo (m)
plynovody a přípojky do průměru 200 mm včetně	4
plynovody a přípojky od průměru 200 mm do 500 mm včetně	8
STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce	1
technologické objekty	4

Ochranná pásma VVTL

NET4GAS s.r.o. Vyskočilova 148/4 Praha 4 - VVTL plynovody DN 500, 2 x DN 900, DN 1 000 (včetně souběžných dálkových metalických a dálkových optických kabelů). Ustanovením § 98 odst.(3) energetického zákona je pro uvedené plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodů na obě strany. Ochranné pásmo sdělovacích kabelů NET4GAS je 1,5 m kolmé vzdálenosti od půdorysu na obě strany.

Výroková část návrhu

Zásobování plynem sídla Komárovice je vyhovující. Je třeba respektovat stávající trasy plynovodů včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

Zásobování elektrickou energií

Stávající stav

Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází odbočka z VN 22 kV č. 154.

Obec je zásobována z jedné trafostanice:

- TR 1 obec- 250/160 kVA

Koncepce rozvoje

Koncepce zásobování obce zůstane zachována. Stávající zařízení VN je pro současné požadavky a navrhované změny v území na zajištění elektrického výkonu vyhovující. Potřeba elektrické energie bude pokryta ze stávající trafostanice rozvody nízkého napětí.

Výroková část návrhu

Stávající koncepce zásobování elektrickou energií zůstane zachována. V územním plánu nejsou vymezeny koridory ani plochy pro zásobování elektrickou energií.

8. 10. 3. Spoje a zařízení spojů

Řešeným územím prochází podél vedení VVTL plynovodů metalický dálkový kabel a dálkový optický kabel NET 4GAS a dále telekomunikační kabely firmy Telefonica O2 . Tato zařízení budou respektována včetně ochranných pásem.

Ochranné pásmo telekomunikačních kabelů činí 1,5 m po obou stranách.

Severně od obce se nachází na vrchu Velký Radvan (547,8 m n. m., mimo řešené území), dva rozhlasové stožáry RS Domamil výšky cca 110 m. Do katastrálního území Komárovice u Moravských Budějovic zasahuje ochranné pásmo 500 m radiokomunikačního střediska na vrchu Velký Radvan (mimo řešené území) severně od obce Komárovice

Výroková část návrhu

Je nutné respektovat stávající telekomunikační zařízení včetně jejich ochranných pásem.

8. 11. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna podle stávající koncepce odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešení obce.

Koncepce nakládání s odpady v území bude v souladu se závaznou částí Plánu odpadového hospodářství kraje Vysočina.

8. 12. CIVILNÍ OCHRANA, OBRANA STÁTU, POŽÁRNÍ OCHRANA A DALŠÍ SPECIFICKÉ POŽADAVKY

Podle ustanovení §19 a §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů) a podle rozpracovaných úkolů Havarijního plánu kraje Vysočina.

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Vodní toky

Zastavěným územím sídla Komárovice protéká pouze bezejmenný přítok Jevišovky, který nemá stanoveno záplavové území. Rovněž úsek toku Jevišovky, který protéká řešeným územím (mimo zastavěnou část sídla) nemá v řešeném území stanoveno záplavové území. Sídlo není ohroženo záplavou z vodních toků.

Vodní plochy

V řešeném území se na bezejmenném přítoku Jevišovky nachází pouze vodní plocha na jihovýchodním okraji zastavěného území (Komárovičský rybník). Nad obcí se nachází malá požární nádrž, která v případě zvláštní povodně neohrozí zastavěné území obce. Nově je navržena vodní plocha pod obcí.

Zastavěné území sídla ani nově vymezené zastavitelné plochy nejsou ohroženy zvláštní povodní.

b) Vymezení zón havarijního plánování

Zóny havarijního plánování nejsou v řešeném území vymezeny.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- ukrytí se předpokládá v úkrytech budovaných v době ohrožení
- k úkrytům budou využívány především prostory skladovací a sklepy
- úkryty by měly být prostory zcela zapuštěné, výjimečně částečně zapuštěné (ochranný součinitel $K = \min. 5$)
- situování úkrytů by mělo být takové, aby bylo zajištěno jejich rychlé obsazení, opuštění a při poškození úkrytů možnost vyproštění
- potřebná plocha úkrytu vychází z požadavku 1,5 m² plochy na osobu
- kryty nutno situovat v dostupné vzdálenosti od pracovišť a obydlí - 100 až 500 m

Stávající úkryty

V obci nejsou situovány stávající stálé kryty.

Obecné zásady situování úkrytů

- u individuální zástavby doporučit budování suterénních prostor
- zajistit ukrytí u veřejné občanské vybavenosti

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

V řešeném území není počítáno s evakuací ani zde není stanovena ubytovací povinnost.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Sklad bude umístěn na obecním úřadě.

f) Vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce

V řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Stanoviště vyprošťovací techniky, umývárny a chemické odmořování – areál bývalého statku.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec je v současné době zásobena pitnou vodou z vlastních studní obyvatel.

Nouzové zásobování je možné:

b) dovážkou balené pitné vody (podle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje)

Návrh řešení zásobení elektrickou energií - náhradní zdroj v nutném rozsahu (stanoviště první pomoci, velitelské stanoviště).

Požadavky Hasičského záchranného sboru kraje Vysočina

Požadavky na zajištění požárního zásahu budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami.

V dalších fázích územní a stavební dokumentace staveb je třeba respektovat požadavky na zajištění požárního zásahu budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami.

Požadavky obrany státu

Do řešeného území ochranné pásmo letištního a radiolokačního prostředku již nezasahuje.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYMEZENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zastavěné území bylo vymezeno k 30.11.2011. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití převládají plochy bydlení v rodinných domech a plochy smíšeného území venkovského, dále jsou zastoupeny plochy občanského vybavení a další funkční plochy. Mimo návaznost na souvislé zastavěné území se nachází plochy exitujících samot.

Zastavěné území ploch bydlení a smíšeného území obytného je již značně využito. Zastavěné území bylo u zemědělských usedlostí vymezeno převážně v rozsahu tzv. historického intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966) a rozsáhlé plochy zahrad navazující na zemědělské usedlosti jsou nezastavěným územím. Některé z těchto ploch (Z3 a Z5) jsou vymezeny jako zastavitelné.

V zastavěném území je pouze několik proluk vhodných pro zástavbu (pro cca 3 RD), které budou využity postupně vlastníky pozemků, nezajistí však potřebné plochy výstavbu, aktivně podporovanou obcí. Potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech jsou dány potřebou, požadavky a záměry obce i občanů a potřebou další stabilizace počtu obyvatel obce. Plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a na plochách doplňujících ucelený obvod sídla.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Plochy pro bydlení v rodinných domech. Z vyhodnocení účelného využití zastavěného území vyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech jsou dány potřebou, požadavky a záměry obce a potřebou další stabilizace počtu obyvatel obce. Plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a na plochách doplňujících ucelený obvod sídla.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a rozvaha o velikosti ploch vychází z následujících předpokladů:

- předpokládá stabilizace počtu trvale bydlících obyvatel, to mu odpovídá i dosavadní trend vývoje počtu obyvatel od r. 2001 (1991 – 126 obyv., 2001 – 118 obyv. 2011- 116 obyv., prognóza 2025 – 120 obyv).
- předpokládá se snižující se trend velikosti domáckosti (r. 2011 – 2,9 ob./byt, prognóza r. 2025 – 2,7 ob./byt).
- předpokládá se využití části stávajícího domovního fondu pro rekreaci (odpad byt. fondu pro rekreaci), vyšší odpad je v rekreačně atraktivních menších sídlech, což je případ Komárovic. Odpad asanacemi je nevýznamný.

Prognóza potřeby počtu bytů:

Počet trvale bydlících obyvatel: 2011 – 116 ob., 2025 – 120 ob., nárůst 4 ob..

Obyvatel/1 byt: 2,7 ob./1 byt

Potřeby bytů pro nárůst počtu obyvatel: 1 byt

Potřeby bytů pro zmenšení počtu obyvatel/byt : 3 bytů

Potřeba bytů pro odpad bytového fondu (rekreace): 8 bytů (odhad cca 5 bytů/10 let)

Potřeba bytů : cca 12 bytů v RD

Potřeba bytů včetně doporučené 20% rezervy: cca 15 bytů v RD

V sídle Komárovice lze tedy za výše uvedených předpokladů akceptovat plochy pro 12-15 RD.

V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení Z1 – Z5. V 1. etapě jsou vymezeny plochy v lokalitách Z1-Z4 pro cca 12 RD. Ve 2.etapě je vymezena plocha Z5 pro cca 6 RD. Plochy ve 2. etapě jsou využitelné až po zahájení výstavby na plochách v 1. etapě.

Celkový mírný přebytek ploch byl tedy zohledněn při návrhu etapizace výstavby.

10. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO.

V řešeném území územního plánu se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Krajský úřad kraje Vysočina, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. B) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o EIA), v platném znění nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí územního plánu.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

11. 1. Přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu, BPEJ, třídy ochrany zemědělské půdy

Kraj: Vysočina
 Obec: Komárovice, 590878
 Katastrální území: Komárovice u Moravských Budějovic , 668737

Sousedními územní obvody jsou obce a katastrální území (k. ú.):

- obec Domamil (k. ú. Domamil)
- obec Budkov (k. ú. Budkov)
- město Moravské Budějovice (k. ú. Moravské Budějovice, Vranín)
- obec Rácovice (k. ú. Rácovice)

Vymezení řešeného území

Územní plán bude zpracován pro správní území obce Komárovice, tedy pro katastrální Komárovice u Moravských Budějovic. Řešené území se nachází v okrese Třebíč nedaleko Moravských Budějovic, u jižní hranice kraje Vysočina. Obec Komárovice patří do správního obvodu města Moravské Budějovice, které jsou pro Komárovice obcí s rozšířenou působností (ORP).

Bilance druhů pozemků (kultur) zastoupených v katastru v procentech:

KOMÁROVICE u Moravských Budějovic	celkem	
	ha	%
zemědělská půda	167,8240	53,92
z toho - orná půda	139,0958	44,69
- zahrada	4,6712	1,50
- ovocný sad	0	0
- trvalý travní porost	24,0570	7,73

nezemědělská půda	143,4459	46,08
z toho - lesní pozemek	129,9365	41,74
- vodní plocha	1,6273	0,52
- zastavěná plocha a nádvoří	3,6894	1,19
- ostatní plochy	8,1927	2,63
CELKEM	311,2699	100,00

Bonitace půdy BPEJ - podle Katastrálního úřadu Jihlava

Klimatické region: 5, 7

5 - mírně teplého a mírně vlhkého vrchovinného počasí, průměrný roční úhrn srážek 650 mm.

7 - mírně teplý, mírně vlhký, průměrná roční teplota 6 - 7°C, průměrný roční úhrn srážek 650 - 750 mm.

Hlavní půdní jednotky v řešeném území: 29, 50, 68

Přehled BPEJ v řešeném území a jejich zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy

BPEJ	Třída ochrany ZPF
52901	II
52914	III
55001	III
72901	I
72904	II
72914	III
76811	V

11. 2. Další výchozí údaje

1. mapa KM-D – Katastrální úřad Moravské Budějovice

2. Hranice katastrálního území

3. Hranice zastavěného území -

Zastavěná území obce Komárovice jsou vymezena podle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Hranice zastavěného území jsou vymezena k datu 30. 10. 2011.

V územním plánu je vymezeno souvislá zastavěná území sídla Komárovice, dále zastavěné samoty a objektů technické vybavenosti.

Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) je do zastavěných území celá zahrnuta.

4. Hranice BPEJ – dle územně analytických podkladů

5. Údaje o pozemcích – výměra a kultura celých zabíraných parcel - z oficiálních internetových stránek katastrálního úřadu. Části zabíraných parcel změřeny v počítači.
6. Třídy ochrany zemědělské půdy – dle vyhlášky č. 48/2011 „O stanovení tříd ochrany“
7. Meliorované pozemky – dle územně analytických podkladů
8. Ve „Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou rovněž zakresleny tyto limity:
 - stávající pozemky určené k plnění funkce lesa včetně vzdálenosti 50 m od lesní půdy
 - vodní plochy a toky
 - stávající dopravní plochy – komunikace III. třídy
 - územní systém ekologické stability krajiny (regionální biokoridor, lokální biocentra a lokální biokoridory)
 - hlavní inženýrské sítě (vedení VN + ochranná pásma vedení, VVTL plynovod a bezpečnostním pásmem, STL plynovod, stanice katodové ochrany, ochranné pásmo anodového uzemnění, sdělovací kabely, ochranné pásmo radiokomunikačního střediska)

11. 3. Přehled lokalit navrhovaných pro výstavbu včetně tabulkové části

A. PLOCHY PRO BYDLENÍ

Z1 - plocha pro rodinné domky

Kultura - orná půda; BPEJ 72904 (II. třída ochrany).

Doplnění stávající výstavby o dva rodinné domky. Plocha navazuje na zastavěné území a využívá stávající místní komunikaci. Plocha v 1. etapě výstavby

Z2 - plocha pro rodinné domky

Plocha pro výstavbu u Komárovického rybníka v jedné řadě podél navrhované komunikaci. Kultura - orná půda, ostatní; BPEJ 72904 (II. třída ochrany). 1. etapa výstavby

Z3 - plocha pro rodinné domky

Plocha podél silnice na Budkov mezi souvislým zastavěným územím Komárovic a zastavěným územím samostatně stojícího objektu. Kultura - travní porosty, zahrady, ostatní; BPEJ 72904 (II. třída ochrany). Plocha navržena v 1. etapě výstavby.

Z4 - plocha pro rodinný domek

Kultura - orná půda; BPEJ 72904 (II. třída ochrany). 1. etapa výstavby

Z5 - plocha pro rodinné domky

Kultura - zahrady, travní porosty, ostatní; BPEJ 72904 (II. třída ochrany).

Plocha je navržena do II. etapy výstavby. Přičemž zástavba této lokality pro bydlení v rodinných domech je možná až po zastavění 70 % ploch na lokalitách Z1 – Z4.

B. PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Z6 - hřiště

Dostavba stávajících sportovních ploch. Kultura - orná půda; BPEJ 72904 (II. třída ochrany).

Z7 - hřiště pro hasiče

Kultura - orná půda, ostatní; BPEJ 72904 (II. třída ochrany) a 76811 (V. třída ochrany).

C. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Z8 - místní komunikace - bez záboru ZPF.

D. PLOCHY DOPRAVNÍ

Z9 - účelová komunikace

Kultura - orná půda; BPEJ 72914 (III. třída ochrany).

E. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

I.

Z10 – plocha pro vodojem

Kultura – orná půda , BPEJ 72901 (I. třída ochrany), veřejně prospěšná stavba,

Z11 - čistírna odpadních vod

Kultura - travní porosty; orná půda , BPEJ 76811 (V. třída ochrany), veřejně prospěšná stavba

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Z12- zeleň na veřejných prostranství - bez záboru ZPF

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

K1 - rybník

Kultura – orná půda, travní porosty; BPEJ 76811 (V. třída ochrany) a 72904 (II. třída ochrany).

K2 - krajinná zeleň

Kultura – orná půda; BPEJ 72914 (III. třída ochrany).

KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TK1 - Koridor pro vodovodní řad

TK2 - Koridor pro kanalizační řad

Při výstavbě inženýrských sítí nedojde k trvalému záboru zemědělské půdy. Koridory jsou vymezeny na ochranu území pro realizaci technické infrastruktury. Přesnější vymezení tras technické infrastruktury bude stanoveno v podrobnější dokumentaci. Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Všechny navržené koridory jsou veřejně prospěšnou stavbou.

Katastrální území: KOMÁROVICE U MORAVSKÝCH BUDĚJOVIC
 Klimatický region: 7

PŘEHLED NAVRŽENÝCH LOKALIT Z HLEDISKA OCHRANY ZPF

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

ČÍSL O LOK.	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	BPEJ	TŘÍDA OCHRA NY	VÝMĚRA NAVRŽENÁ K ODNĚTÍ v ha						POZNÁMKA
				ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA				OSTATNÍ , LESNÍ PŮDA	CELKEM	
				CELKE M	ORNÁ	ZAHRADY SADY	TRAVNÍ POROSTY			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A. PLOCHY BYDLENÍ										
Z1	RODINNÉ DOMY	72904	II	0,244	0,244	-	-	-	0,244	I. etapa
Z2	RODINNÉ DOMY	72904	II	0,565	0,565	-	-	0,070	0,635	I. etapa
Z3	RODINNÉ DOMY	72904	II	0,560	-	0,047	0,513	0,025	0,585	I. etapa
Z4	RODINNÉ DOMY	72904	II	0,092	0,092	-	-	-	0,092	I. etapa
Z5	RODINNÉ DOMY	72904	II	0,872	-	0,804	0,068	0,030	0,902	II. etapa
A. PLOCHY PRO BYDLENÍ CELKEM				2,333	0,901	0,851	0,581	0,125	2,458	
B. PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI										
Z6	HŘIŠTĚ	72904	II	0,157	0,157	-	-	-	0,157	v zastavěném území
Z7	HŘIŠTĚ PRO HASICE			0,598	0,598	-	-	0,016	0,614	na ploše je provedené odvodnění
	z toho	76811	V	0,081						
		72904	II	0,517						
B. PLOCHY OBČ. VYBAVENOSTI CELKEM				0,755	0,755	-	-	0,016	0,771	

ČÍSLO LOK.	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	VÝMĚRA NAVRŽENÁ K ODNĚTÍ v ha						POZNÁMKA
				ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA				OSTATNÍ , LESNÍ PŮDA	CELKEM	
				CELKEM	ORNÁ	ZAHRADY SADY	TRAVNÍ POROSTY			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
C. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ										
Z8	MÍSTNÍ KOMUNIKACE	-	-	-	-	-	-	0,094	0,094	bez záboru ZPF
D. PLOCHY DOPRAVNÍ										
Z9	ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	72914	III	0,121	0,121	-	-	-	0,121	
	z toho	72904	II	0,039						
				0,082						
E. PLOCHY TECHNICKÉ										
Z10	VODOJEM	72901	I	0,135	0,135	-	-	-	0,135	
Z11	ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD	76811	V	0,143	0,033	-	0,110	-	0,143	na části plochy je provedeno odvodnění
E. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY CELKEM				0,278	0,168	-	0,110	-	0,278	
F. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ										
Z12	ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	-	-	-	-	-	-	0,091	0,091	bez záboru ZPF

ČÍSLO LOK.	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	VÝMĚRA NAVRŽENÁ K ODNĚTÍ v ha						POZNÁMKA
				ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA				OSTATNÍ , LESNÍ PŮDA	CELKEM	
				CELKEM	ORNÁ	ZAHRADY SADY	TRAVNÍ POROSTY			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Katastrální území: KOMÁROVICE U MORAVSKÝCH BUDĚJOVIC
Klimatický region: 7

PŘEHLED NAVRŽENÝCH LOKALIT Z HLEDISKA OCHRANY ZPF

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ČÍSL O LOK.	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	BPEJ	TŘÍDA OCHRA NY	VÝMĚRA NAVRŽENÁ K ODNĚTÍ v ha						POZNÁMKA
				ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA				OSTATNÍ , LESNÍ PŮDA	CELKEM	
				CELKE M	ORNÁ	ZAHRADY SADY	TRAVNÍ POROSTY			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ SE ZÁBOREM ZEM. PŮDY										
K1	RYBNÍK	76811	V	0,714	0,203	-	0,511	-	0,714	na ploše je provedena meliorace
	z toho	72904	II							
K2	KRAJINNÁ ZELEŇ	72914	III	0,652	0,652	-	-	-	0,652	rekultivace skládky
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM				1,366	0,855	-	0,511	-	1,366	

11. 4. Odvody za odnímanou zemědělskou půdu

Od 1. 1. 2011 nabyl účinnosti zákon č. 402/2010 Sb, který mění výpočet odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Odvod za odnětí zemědělské půdy je vypočítáván ze základní ceny v Kč/m² zemědělských pozemků stanovené v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Základní sazba se vynásobí koeficientem snížení nebo zvýšení základní sazby (dle zákona č. 334/1992 Sb.) nebo součtem těchto koeficientů a vynásobí se koeficientem tříd ochrany:

- I. třída – 9x
- II. třída – 6x
- III. třída – 4x
- IV. třída – 2x
- V. třída – 2x

Část odvodů ve výši 75 % je příjmem státního rozpočtu, 15 % je příjmem rozpočtu Státního fondu životního prostředí České republiky a 10 % je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází.

Dle zákona se rovněž v některých případech odvody ze ZPF nevypisují. O tom, v kterých případech bude odvod vymezen a v jaké míře, či nikoli rozhoduje v jednotlivých případech orgán ochrany ZPF.

11. 5. Uživatelské a vlastnické vztahy, zemědělské organizace, soukromí zemědělci

V obci není situováno zařízení charakteru zemědělské výroby. V územním plánu nejsou navrženy plochy pro toto funkční využití.

Na zemědělské půdě v katastrální území Komárovice u Moravských Budějovic hospodaří několik zemědělských subjektů či soukromých zemědělců - společnost ADW, p. Kamaryt, p. Kabelka a další).

11. 6. Pozemkové úpravy, ÚSES, protierozní opatření

Pozemkové úpravy

Na katastrální území Komárovice u Moravských Budějovic nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Při případném zpracování komplexních pozemkových úprav bude v plánu společných zařízení navržena cestní síť pro obsluhu zemědělské půdy v řešeném území, dále budou navrženy protierozní úpravy, výsadby podél cest, zpřesnění ÚSES, a.j.

Toto vše je přípustné na plochách v nezastavěném území dle jednotlivých regulativů dané plochy (např. v plochách zemědělských, plochách smíšených zemědělských apod.)

Protierozní opatření

Návrh ÚSES a pozemkové úpravy je třeba řešit takovým způsobem, aby se zmenšil odtokový součinitel území a zlepšilo se zadržetí vody v krajině. Na změnu odtokových poměrů je nutno navrhnout technická a agrotechnická opatření – zatravnění exponovaných pozemků, doplňování výsadby dřevin – vegetační zábrany (větrolamy), výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Případně pak navrhnout protierozní příkopy, přejezdné průlehy apod. Podle možností doplnit zalesnění a zatravnění pozemků v místech výrazné eroze a nepříznivých spádových poměrů.

Všechna tato opatření jsou přípustná na zemědělské půdě. Potřeba těchto úprav bude řešena a realizována především v rámci komplexních pozemkových úprav.

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Výměra celkem v ha	z toho zemědělská půda v ha
LC 1	lokální biocentrum	smíšené	5,880	2,322
LC 2	lokální biocentrum	hydrofilní	0,499	0,499
CELKEM BIOCENTRA			6,379	2,821

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Výměra celkem v ha	z toho zemědělská půda v ha
RK 526	regionální biokoridor	mezofilní	0,226	0
LK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	3,256	3,245
LK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	0,784	0,636
LK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	0,664	0,568
LK 4	lokální biokoridor	hydrofilní	1,675	0,061
LK 5	lokální biokoridor	mezofilní	0,491	0,006
LK 6	lokální biokoridor	mezofilní	2,017	0
LK 7	lokální biokoridor	mezofilní	2,061	0
CELKEM BIOKORIDORY			11,174	4,516

Zábor zemědělské půdy pro ÚSES se v územním plánu nevyhodnocuje. Přesto je ve výše uvedených tabulkách pro přehlednost vyčíslena pouze celková výměra biocenter a biokoridorů, z toho pak zemědělská půda - orná půda, trvalý travní porost. Zbývající část se nachází na lesní půdě nebo ostatní nezemědělské půdě – vodní toky, rybníky, svahy, krajinná zeleň, lesní a zemědělské cesty. U hydrofilních biocenter a biokoridorů, které se nachází kolem vodních toků je nutno počítat s tím, že louky kolem vodotečí budou dále ponechány jako trvalý travní porost. Nedojde u nich k záboru zemědělské půdy.

U mezofilních biocenter a biokoridorů se předpokládá větší podíl nezemědělských pozemků, nemusí však dojít k úplné změně využití na nezemědělské kultury.

Při realizaci nefunkčních biocenter a biokoridorů nutno dbát na to, aby nebyla narušena organizace zemědělského půdního fondu a prvky ÚSES tak neztěžovaly obhospodařování zemědělských pozemků - nutno zachovat prostupnost k hospodaření okolních pozemků.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území a rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES), a to při splnění podmínky, že nebude snížena

míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES. Přípustnost korekcí či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

11. 7. Celkové vyhodnocení a zdůvodnění záboru ZPF

Navržené řešení územního plánu je v souladu se schválenými zásadami územního rozvoje kraje Vysočina.

Návrh územního plánu respektuje požadavky uvedené v zadávací dokumentaci.

Navržené řešení bylo průběžně projednáváno se zástupci obce a dále bylo konzultováno se správci inženýrských sítí a s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

Kolem zastavěného území obce se nachází mimo údolní nivu místní vodoteče výhradně chráněná zemědělská půda, proto se této zemědělské půdě nelze vyhnout a téměř všechny plochy navržené k zástavbě se nachází na této kvalitní zemědělské půdě.

Veškerá zástavba navazuje na zastavěná území. Navržený zábor zemědělské půdy nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude ztěžovat obhospodařování zbylé části ZPF. Zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území

U jednotlivých lokalit pro stavbu rodinných domků mimo zastavěné území obce bude dodržován čl. III – odst. (2) c) METODICKÉHO POKYNU ODBORU OCHRANY LESA A PŮDY MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY ze dne 1. 10. 1996 a bude odnímána kromě komunikací, chodníků, nutné sídelní zeleně, u větších lokalit pak drobných dětských hřišť apod. parcela pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m².

Územní studie

V řešeném území není u navrhovaných ploch stanovena podmínka zpracování územní studie.

Etapizace výstavby

Etapizace výstavby je stanovena pouze u zastavitelných ploch pro bydlení Z1 až Z5. Přičemž ve 2. etapě je navržena lokalita pro bydlení Z5. Zástavbu na této lokalitě je možné započít až po zastavění 70 % ploch navržených v 1. etapě, t. j. na lokalitách Z1 – Z4. U ostatních zastavitelných ploch není etapizace stanovena.

Plochy na meliorované zemědělské půdě

Do pozemků s provedeným odvodněním zasahuje pouze:

- zastavitelná plocha Z7 – hřiště pro hasiče
- zastavitelná plocha Z10 částečně – čistírna odpadních vod
- plocha změn v krajině K1 – rybník

Při projektování a realizaci této stavby nutno upřesnit plochy s provedeným odvodněním, zjistit stáří a funkčnost stávající meliorace a případně zachovat její funkčnost.

Celkový zábor pro obec Komárovice činí:

Funkční využití	Celkem	z toho zemědělská půda
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
A. Plochy bydlení	2,458	2,333
B. Plochy občanského vybavení	0,771	0,755
C. Plochy veřejných prostranství	0,094	0
D. Plochy dopravní	0,121	0,121
E. Plochy technické infrastruktury	0,278	0,278
F. Plochy sídelní zeleně	0,091	0
Celkem zastavitelné plochy	3,813	3,487
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ		
Plochy změn v krajině	1,366	1,366
CELKEM ZABÍRANÝCH PLOCH	5,179	4,853

Vyčíslení je orientační a slouží pouze pro potřeby územního plánu.

11. 8. Pozemky určené k plnění funkce lesaLesy

Katastrální území	Výměra celkem	z toho PUPFL	% zalesnění z výměry katastru
Komárovice u Moravských Budějovic	311,2699	129,9365	41,74

Na řešeném území se nachází 129,94 ha lesní půdy, což je cca 41,74 % z celkové výměry. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou v řešeném území zastoupeny nad průměrem České republiky. Průměr České republiky činí 33,7 % z celkového území státu. Kraj Vysočina má pak průměrnou lesnatost 30,1 %. Velký lesní komplex se nachází především v jihovýchodní části katastru a pokračuje na sousedních katastrech, především pak Rácovice, Budkov a dále pak na k. ú. Jackov. Tento lesní komplex zasahuje do k. ú. Komárovice u Moravských Budějovic pak i v západní části katastru.

Zábor lesní půdy

Žádná z navrhovaných zastavitelných ploch ani ploch změn v krajině nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa.

Do ochranného pásma lesa zasahují tyto plochy:
plocha Z9 - zemědělská účelová komunikace – minimálně
plocha Z11 – plocha pro vodojem, veřejně prospěšná stavba
plocha K1 – navrhovaný rybník
koridor TK1 – koridor pro vodovodní řady

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, POČTU VÝKRESŮ A MĚŘÍTKA

Počet listů testové části odůvodnění 38 listů

IV. Odůvodnění – grafická část

Grafická část obsahuje:

5a	Koordinační výkres	1 : 5 000
5b	Koordinační výkres – výřez	1 : 2 880
6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
7	Výkres širších vztahů	1 : 100 000

Poučení:

Proti vydání Územního plánu Komárovice formou opatření obecné povahy nelze podat podle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, opravný prostředek.

Bohumil Šuckrle
starosta

hrnaté razítko obec

Radana Mölerová
místostarostka