

NÁVRH ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMOŘANY

OBSAH

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce, ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h) Vyhodnocení stanovisek, připomínek a vyjádření k projednávanému zadání Změny č.1 ÚP Olšany
- i) Závěr

Zastupitelstvo obce Komořany rozhodlo usnesením č. 12/20/14 ze dne 11.3.2014 o pořízení nového územního plánu a požádalo dne 6.6.2014 MěÚ Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje o pořízení nového Územního plánu Komořany.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce, ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Požadavky na urbanistickou koncepci a na koncepci uspořádání krajiny

- Územním plánem je třeba především zajistit podmínky pro vytvoření pozitivního demografického vývoje. V rámci obce toho lze docílit nabídkou míst k bydlení a zajištěním kvalitní občanské a technické vybavenosti.
- Provéřit a vyhodnotit stávající plochy pro bydlení, posoudit, vyhodnotit a navrhnout nové plochy pro bydlení s ohledem na demografický vývoj obce.
- Provéřit možnost zastavování proluk a vyhodnotit možná území přestavby.
- Provéřit zlepšení atraktivity obce pro její obyvatele formou uchování a rozvoje občanské vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch, zlepšení veřejného prostranství, rozšíření ploch veřejné zeleně zejména v lokalitě za hřištěm.
- Zaměřit se na rozvoj krátkodobé (jednodenní) rekreace - agroturistiky, cykloturistiky, naučné stezky, turistické trasy, vycházkové trasy zejména kolem Rakovce.
- Provéřit možnost parkování.
- Stávající plochy zemědělské výroby a podnikatelských aktivit budou posouzeny a vyhodnoceny - zejména z hlediska hluchnosti a prašnosti s ohledem na blízkost navrhovaných ploch bydlení. Územní plán prověří možnost umístování nerušících výrobních a řemeslných aktivit v plochách bydlení v rámci podpory řemeslné výroby a živnostenského podnikání a podmínit tuto činnost v regulativech územního plánu.
- Provéřit a vyhodnotit stávající plochy výroby a prověřit a vyhodnotit potřebu umístění nových ploch výroby.
- Provéřit a navrhnout protipovodňová a protierozní opatření, opatření proti přívalovým deštům- zejména v lokalitě směrem od obce Habrovany
- Provéřit a navrhnout možnost stanovení regulativu u ploch zemědělských, umožňující protipovodňová a protierozní opatření.
- Při návrhu urbanistické koncepce obce projektant vyhodnotí stávající stav a rozvojové tendence dané současným ÚPO Komořany a jeho změnami č.1-3.
- Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje.
- Bude zachován venkovský charakter sídla, kompaktní urbanistická struktura a začlenění do krajiny, zachovány současné horizonty, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území. Vymezit území cenná z urbanistického hlediska a historického vývoje obce, stanovit podmínky pro jejich další funkční využití.
- Bude prověřeno umístění rozvojových ploch pro bydlení, budou vymezeny zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Územním plánem bude prověřeno umístění izolační a veřejné zeleně – zejména jako ochrana před zemědělskou velkovýrobou. Řešením územního plánu je nutno respektovat kulturní památky, místní památky, a ostatní architektonické památky.
- V územním plánu budou prověřeny možnosti umístění opatření proti rizikům přívalových vod, možnosti umístění opatření na svazích ohrožených vodní erozí. V územním plánu budou prověřena opatření, která podpoří retenční schopnost území. V územním plánu bude dbáno, aby nedošlo k narušení povrchových a podzemních vod.
- Zpracovat schválené Komplexní pozemkové úpravy.

- Stanovit podmínky prostorového uspořádání nové výstavby včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách).
- V územním plánu budou respektovány principy ochrany památek a památkově chráněných území stanovené zákonem č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- Lokality na svažitéch pozemcích budou řešeny s ohledem na ohrožení vodní erozí.
- Provéřít, upřesnit a zapracovat prvky ÚSES. Provést aktualizaci a koordinaci ÚSES se sousedními katastrálními územími – v případě konfliktů navrhnout řešení.
- Chránit veřejnou infrastrukturu- občanskou vybavenost, plochy pro sport a rekreaci, plochy veřejného prostranství.
- Při návrhu ploch pro bydlení respektovat hluková pásma silnic

2. Požadavky na základní koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- ÚP prověří a vyhodnotí stávající silniční síť, která bude v max. míře respektována.
- Dopravní napojení nových rozvojových ploch bude řešeno v souladu s platnými normami.
- Nové rozvojové plochy bydlení budou řešeny tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na ochranu zástavby před škodlivými účinky dopravy.
- Místní komunikace budou upravovány ve stávajících trasách ve smyslu zlepšení dopravně technických parametrů.
- Provéřít možnost parkování zejména u ploch výroby a občanské vybavenosti obce.
- Hájit účelové a polní cesty v krajině. Provéřít možnost obnovení zaniklých polních cest za účelem zprůchodnění krajiny a propojení obce s okolními sídly.
- Provéřít možnost umístění cyklistických tras s propojením na okolní krajinu.

Občanská vybavenost

- Respektovat stávající plochy občanské vybavenosti, prověřit jejich dostatečnost, navrhnout jejich přiměřený rozvoj.

Technická infrastruktura

- Obecně – doplnit chybějící inženýrské sítě v obci a lokalitách navrhovaných k výstavbě.
- Zásobování vodou – obec je napojena na skupinový vodovod Vyškov větev slavkovská.
- Kanalizace – obec je napojena na novou splaškovou kanalizaci v souladu s koncepcí stanovenou Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Kanalizace je řešena společná pro obcí Tučapy do kanalizační sítě Komořany a dále na společnou ČOV umístěnou na území města Rousínov.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PUR ČR 2008), schválené usnesením vlády č.929 ze dne 20.7.2009.

Projektant prověří a vyhodnotí požadavky vyplývající z republikových priorit, zejména:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v 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.

- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy).
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu a rekreace obyvatel (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot v území.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, vodní a větrné eroze atd.). V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PUR) vyplývá, že obec Komořany se nachází na rozvojové ose OS10 (Katowice-) hranice ČR- Ostrava – Brno – Břeclav – hranice ČR (- Bratislava) – v této části území s vazbou na dálnici D1.

Požadavky pro k.ú. Komořany vyplývající z PUR:

- Respektovat stávající trasu dálnice D1
- Respektovat koridor vysokorychlostní dopravy VR1
- Respektovat koridor rychlé kapacitní dopravy ŽD1

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány 22.9.2011 s nabytím účinnosti 17.2.2012 a následně byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu dne 21.6.2012 zrušeny. V současné době pro řešené území neexistuje platná ÚPD vydaná krajem.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Součástí Územně analytických podkladů je Rozbor udržitelného rozvoje území. Při návrhu územního plánu vycházet z námětů k řešení vyplývajících z RURŮ pro obec Komořany zejména :

- zohlednit stávající dálnici D1 vedoucí středem území
- zohlednit stávající železniční trať
- zpřesnit a vymezit koridor D43 – Nová přerovská trať
- zohlednit záměr republikového významu - koridor vysokorychlostní tratě VRT (D39)
- zohlednit stávající silnici (označ. dle generelu dopravy K35) II/430 krajského významu
- zohlednit stávající silnici (dle generelu dopravy 0478 – O31) oblastního významu
- zohlednit stávající vedení vysokotlakého plynovodu
- zohlednit vedení VVN 110 a ostatní vedení VN

- zohlednit radioreléovou trasu
- zohlednit a prověřit vodní zdroje, plochy, vodní toky vč.provozního pásma pro údržbu a včetně vyhlášeného záplavového území Q100 vodního toku Rakovec
- zohlednit všechna ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury
- zohlednit vedení nadregionálního biokoridoru NRBK08, vedoucí na hranici s.k.ú. Tučapy
- zohlednit vedení regionálního biokoridoru v jižní části katastrálního území
- zohlednit všechny limity vyplývající z ochrany přírody a krajiny (významný krajinný prvek registrovaný VKP 338-břehové porosty Rakovce)
- zohlednit sesuvná území aktivní
- zohlednit I. a II. třídu ochrany ZPF
- zohlednit lesy vč. jejich ochranného pásma
- zohlednit NATURU - evropsky významnou lokalitu Stepní stráně
- zohlednit maloplošné zvláště chráněné území přírody, přírodní rezervaci Stepní stráně a přírodní park Mechovkový útes
- zohlednit a prověřit limity veřejné technické a dopravní infrastruktury
- zohlednit limity vyplývající ze státní památkové péče
- zohlednit urbanistické a architektonické hodnoty

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Bude vymezena územní rezerva pro koridor vysokorychlostní tratě VRT – viz bod g). Projektant prověří a vyhodnotí potřebu vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv, včetně stanovení jejich využití, způsobu vyhodnocení a odůvodnění.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Mezi veřejně prospěšné stavby budou zařazeny zejména navržené místní pozemní komunikace a stavby technické infrastruktury.

Jako veřejně prospěšná opatření, v souladu s §2, odst.1 písmeno m, zákona č.183/2006 Sb., budou v územním plánu vymezeny opatření vedoucí ke snížení ohrožení území a k rozvoji či ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem bude určeno, pro které veřejně prospěšné stavby a opatření bude uplatněno předkupní právo a pro které vyvlastnění, včetně odůvodnění.

Na žádost obce Komořany bude prověřena možnost asanace dvou rodinných domů č.p.142 a č.p.129 stojících v těsné blízkosti krajské silnice II/430. Domy jsou vlivem velké dopravní zátěže v nevyhovujícím technickém stavu. Projektant vyhodnotí a navrhne využití území po asanaci těchto objektů.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Projektant prověří a vyhodnotí potřebu vymezení ploch, ve kterých bude požadována územní studie, popřípadě potřeba vymezení ploch podmíněných regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci včetně odůvodnění.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Není stanoven.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh ÚP Komořany bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, dále dle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

Počet vyhotovení:

- Návrh k projednání s dotčenými orgány a případné vyhodnocení vlivů (3 paré v tištěné i elektronické podobě na CD v pdf);
- Upravený návrh k veřejnému projednání a případné vyhodnocení vlivů (2 paré v tištěné i elektronické podobě na CD v pdf);
- Textová část k vydání opatřením obecné povahy (elektronická podoba ve formátu .doc);
- Vydaný ÚP Komořany (4 paré v tištěné podobě a 2 CD ve formátu pdf a ve formátu dgn)

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání tento požadavek, nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Na území obce se nachází evropsky významná lokalita Stepní stráně, která se však nachází v jižní části katastrálního území, zcela mimo zastavěné území, v dostatečné vzdálenosti od případných navržených rozvojových ploch. Plochy výroby jsou v území stabilizovány, rozvojové plochy výroby navržené dosud platným územním plánem a jeho změnami č.1-3 jsou dostatečně naddimenzované a obec neuvažuje o jejich rozšíření.

Vzhledem k tomu, že na území obce se kromě dostatečně vzdálené lokality Stepní stráně nenachází ani jiná lokalita vyžadující posouzení, nepředpokládá se, že tento požadavek bude uplatněn.

V Politice územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) schválené vládou České republiky dne 20.7.2009 je vymezen koridor vysokorychlostní dopravy VRT, který zasahuje do evropsky významné lokality Stepní stráně. PÚR ČR 2008 je dle §31 odst.4 závazná pro pořizování a vydávání územních plánů a tedy koridor, který je dlouhodobým celostátním záměrem musí být v návrhu ÚP Komořany zohledněn. Koridor bude projektantem vyhodnocen z hlediska střetu s lokalitou Stepní stráně. Projektant prověří, vyhodnotí případné omezení šířky koridoru VRT v místě střetu s touto lokalitou. V návrhu ÚP Komořany bude vymezen koridor jako územní rezerva pro VRT. Tento způsob zohlednění koridorů vymezených v PÚR ČR plně odpovídá i požadavkům stanoveným pro dopravní koridory a plochy dopravní infrastruktury v článku (80) písmeno b) PÚR ČR. Vzhledem k tomu, že koridor VRT bude zohledněn v návrhu ÚP Komořany jen jako územní rezerva nepředpokládá se uplatnění požadavku na posouzení vlivů na životní prostředí.

h) Vyhodnocení stanovisek, připomínek a vyjádření k projednávanému zadání ÚP Komořany

V příloze č.1 (bude doplněno po projednání tohoto zadání).

i) Závěr

Doložka o schválení zadání ÚP Komořany bude doplněna po projednání návrhu zadání, při předložení zadání ke schválení.