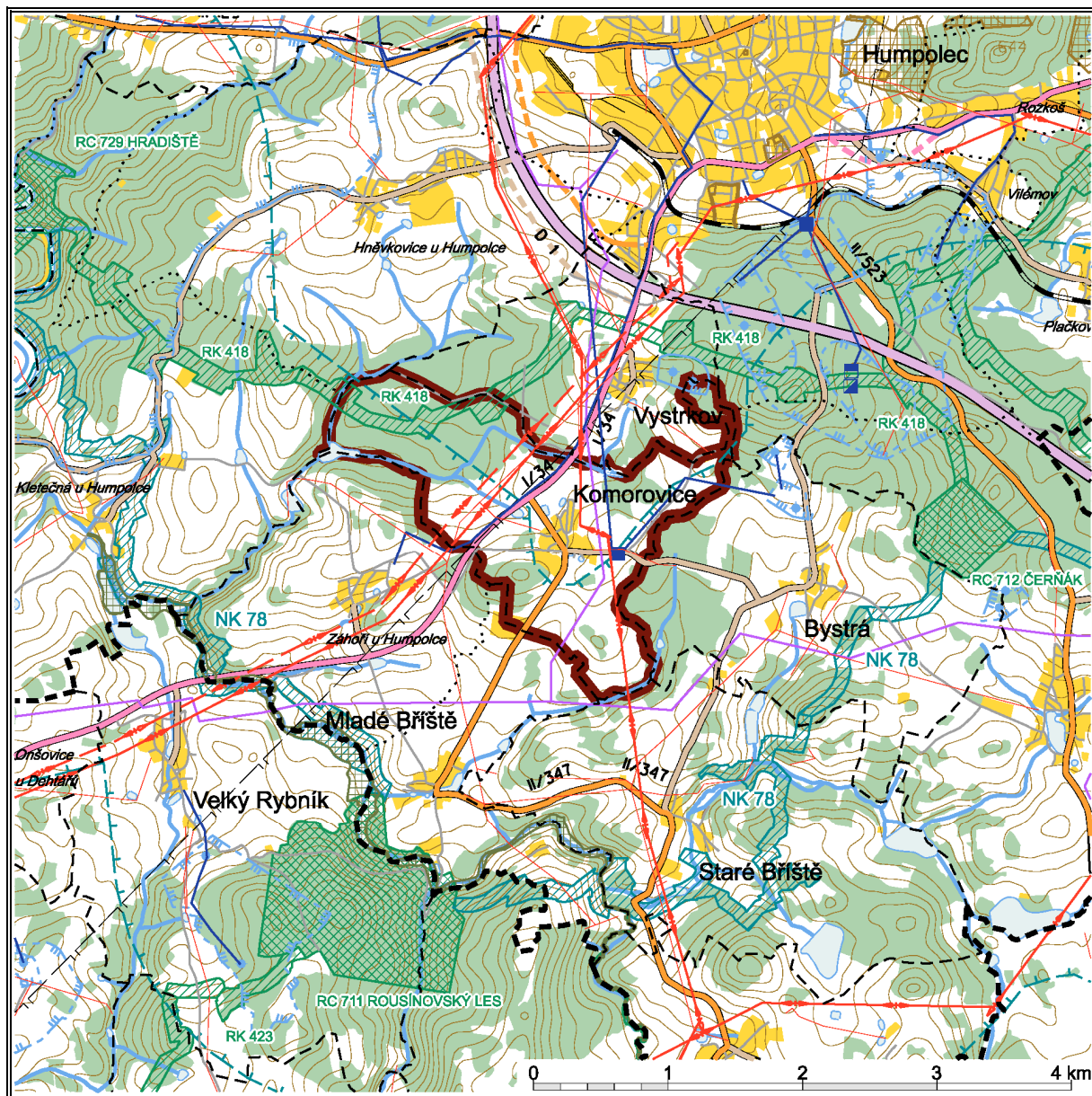


# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMOROVICE



Obsah zadání odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel územního plánu:

Městský úřad Humpolec

stavební úřad

Dolní náměstí 253; 39622 Humpolec

☎ 565 518 105 ✉ jan.stanek@mesto-humpolec.cz

Datum:

červenec 2012

## Obsah zadání územního ÚP Komorovice:

- A. Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a dalších širších územních vztahů.
- B. Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP.
- C. Požadavky na rozvoj území obce.
- D. Požadavky na uspořádání území.
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.
- F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.
- G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- H. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.
- J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.
- K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
- L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.
- M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.
- N. Požadavky na zpracování konceptu včetně požadavků na zpracování variant.
- O. Požadavky na obsah a uspořádání ÚPD.

## Použité zkratky:

ČR	Česká republika
KÚ	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PRVK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PÚR	politika územního rozvoje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
ZÚR	zásady územního rozvoje

## A. Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR a dalších širších územních vztahů.

A.1. Respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v PÚR ČR 2008.

A.2. Území obcí ORP Humpolec (bez obcí v západní části) tedy i správní území obce Komorovice je součástí Rozvojové oblasti Jihlava OB 11 vymezené v PÚR ČR. Důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam, podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách

#### v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území je nutno sledovat zejména:

- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch
- zachování a rozvoj společenské funkce tradičních obecních center
- ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

#### Úkoly pro územní plánování:

- Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace.

### Koridory a plochy technické infrastruktury vymezené v PUR ČR:

#### Koridor E7

#### Vymezení :

Koridor pro dvojitě vedení 400 kV Kočín - Mírovka a zapojení vedení 400 kV Řeporyje – Prosenice ( V413 ) do Mírovky, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic.

#### Důvody vymezení:

Dlouhodobá územní ochrana pro koridory, které umožní zabezpečení nárůstu výkonů zdrojů do přenosové soustavy ČR v horizontu 20 let.

#### Úkol ÚP :

Příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch, případně územní rezervou

A.3. Dále respektovat požadavky, které pro výše uvedenou rozvojovou oblast vyplývají ze ZÚR kraje Vysočina Správní území obce Komorovice je součástí rozvojové osy republikového významu OS 6 vymezené v ZÚR kraje Vysočina.

- Rozvoj bydlení soustředit do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy.
- Rozvoj ekonomických aktivit soustředit zejména do okolí Humpolce ve vazbě na D1. Vzhledem k tomu, že podél Komorovic prochází silnice I/34 a ve vzdálenosti cca. 2km se tato komunikace křížuje s dálnicí D1, lze řešené území jednoznačně zařadit do jádra rozvojové oblasti v okolí Humpolce.
- Logistické a výrobní areály lokalizovat tak, aby jejich vazby neměly negativní důsledky na centra sídel a obytná území.

- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.
- Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

A.4. Vymežit a zpřesnit plochy a koridory nadmístního významu, které jsou stanoveny v ZÚR kraje Vysočina. Jedná se o:

- Koridor DK04 pro homogenizaci trasy silnice I/34
- Koridor E13 pro výstavbu nadzemního vedení VVN 110 kV Pelhřimov – Humpolec
- Regionální biokoridor 418 Čerňák – Hradiště. Zpřesnění provést již v souladu s aktualizací č.1 ZÚR kraje Vysočina, kde je již trasa výše uvedeného regionálního biokoridoru měněna.
- Celé správní území obce Komorovice je součástí plochy pro vyhledávání plochy pro budoucí umístění veřejného logistického centra (VLC) vymezené v návrhu aktualizace č. 1 ZÚR kraje Vysočina

A.5. Řešené území je součástí krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace dle ZÚR kraje Vysočina. Respektovat hlavní cílové využití krajiny, zásady pro činnost v území a zásady pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny.

A.6. Koordinovat ÚP Komorovice se stávající i rozpracovanou ÚPD sousedních obcí (zejména technickou infrastrukturou a ÚSES).

## **B. Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP.**

B.1. Respektovat stávající limity využití řešeného území dle příslušného výkresu ÚAP ORP Humpolec (číslo před limitem uvádí číslo jevu dle ÚAP):

- 15. Významná stavební dominanta - ve střední části řešeného území (4x)
- 16. Území s archeologickými nálezy - ve střední části obce, v západní části k.ú.
- 18. Místo krajinného rázu a jeho charakteristika – JV, SZ část řešeného území.
- 20. Významný vyhlídkový bod - ve východní části řešeného území
- 21. Územní systém ekologické stability - regionální, lokální ÚSES
- 36. Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem – v severozápadní části řešeného území.
- 37-40. Lesy ochranné, zvláštního určení, hospodářské, vzdálenost 50 m od lesa
- 41. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (I. a II. stupeň ochrany).
- 42. Hranice biochor.
- 43. Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (odvodněné plochy).
- 46. Zranitelná oblast - celé území obce.
- 47. Vodní útvar povrchových, podzemních vod, drobné vodní toky.
- 48. Vodní nádrž - MVN – S, J, stř. část řešeného území.
- 49. Povodí vodního toku, rozvodnice – řešené území patří do povodí Vltavy.
- 65. Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší - celé řešené území.

- 67-82. objekty a sítě veřejné technické infrastruktury a jejich OP
- 90. Silnice I/34 včetně ochranného pásma.
- 91. Silnice II/347 včetně ochranného pásma.
- 92. Silnice III/34773 včetně ochranného pásma.
- 93. Místní a účelové komunikace.
- 102. Ochranné pásmo letiště Havlíčkův Brod – východní část řešeného území.
- 106. Turistické trasy.

#### B.2. Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:

Téma	Silné stránky	Příležitosti
Horninové prostředí, geologie	- příznivé geologické podmínky pro výstavbu - území není dotčeno těžbou, nevyskytuje se zde žádné ložisko nerostných surovin, CHLÚ, poddolované území, sesuvy	
Vodní režim	- drobné vodní toky (přirozená koryta) - ochranné pásmo vodního zdroje povrchové vody - vodní dílo Švihov (II.b) - relativní čistota vodních toků - podloží bohaté na podzemní vodu - podzemní voda vyhovuje ukazatelům ČSN 757111 – Pitná voda	- zvýšení retenční schopnosti krajiny v důsledku racionálního obhospodařování krajiny - zvýšení podílu krajinné zeleně - zvýšení podílu vodních ploch - využití dotačních titulů z programů EU
Hygiena životního prostředí	- relativně kvalitní životní prostředí - chybí velké stacionární zdroje znečištění (průmyslová výroba) - podzemní voda vyhovuje ukazatelům ČSN 757111 – Pitná voda	- vybudovat veřejný vodovod - vyřešit odvádění a likvidaci odpadních vod – vybudovat splaškovou kanalizaci s napojením na ČOV - plynofikace obce - zavedení ekologičtějšího způsobu vytápění - využití dotačních titulů z programů EU
Ochrana přírody a krajiny	- regionální, lokální prvky ÚSES - vysoký podíl lesů (37,6%) - lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem - zachovalá doprovodná zeleň podél komunikací	- realizace prvků ÚSES a VKP - vhodné doplnění a obnova krajinné zeleně - obnova liniových společenstev podél komunikací - využití dotačních titulů z programů EU
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	- vhodné podmínky pro zemědělskou výrobu - vysoký podíl ZPF (52,1%) - vysoký podíl lesů (37,6%) - nízký podíl ladem ležících ploch - investice do půdy za účelem	- úprava druhové skladby v lesích - zvýšení podílu TTP - realizace komplexních pozemkových úprav - podpora extenzivního způsobu

	zlepšení půdní úrodnosti	hospodaření na zemědělské půdě - využití dotačních titulů z programů EU
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	- kvalitní dopravní obslužnost obce (silnice I/34, II/347, III/34773)	- využití dotačních titulů z programů EU na zlepšení veřejné infrastruktury - vybudovat veřejný vodovod - vyřešit odvádění a likvidaci odpadních vod – vybudovat splaškovou kanalizaci s napojením na ČOV - plynofikace obce - zlepšení šířkových a směrových parametrů a povrchu silnic a místních komunikací
Sociodemografické podmínky	- příznivé saldo migrace (+2) - příznivý index stáří (75,8) - knihovna	- blízkost větších sídel (Humpolec) pro zajištění vyšší občanské vybavenosti (školy, zdravotnictví) a pracovních příležitostí
Bydlení	- hodnotné přírodní prostředí pro bydlení - převaha bydlení v rodinných domech a v původních státcích s hospodářským zázemím - nižší počet neobydlených bytů z celkového počtu bytů (12%)	- obecný trend zkvalitňování bydlení - výstavba RD - obnova a modernizace původních statků s hospodářskými objekty (využití pro bydlení, drobnou řemeslnou výrobu)
Rekreace	- hodnotné přírodní prostředí pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci - vysoký počet bytů sloužících k rekreaci - turistické trasy - hřiště	- zvýšit rekreační využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky a agroturistiky - vytvoření dalších služeb pro rekreaci (ubytování, restaurace) - využití dotačních titulů z programů EU
Hospodářské podmínky	- vhodná základna pro další rozvoj podnikatelských aktivit - dva střední a dva malé podniky, několik mikropodniků	- rozvoj drobných podnikatelských aktivit - rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch - využití prostředků z rozvojových programů pro podporu malého a středního podnikání, regionálního podnikání, kooperace v rámci regionální ekonomiky

### B.3. Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:

Téma	Slabé stránky	Hrozby
Horninové prostředí, geologie	- část území patří do přechodné kategorie radonového indexu - část území patří do střední kategorie radonového indexu	- malá mocnost pokryvu na strmějších svazích
Vodní režim	- zvýšený povrchový odtok (orná půda) - narušený hydrologický režim krajiny - celé území se nachází ve zranitelné oblasti (koncentrace	- nedostatek vody v krajině - ohrožení čistoty vody ve vodních tocích splachy z polí - snížení průtoků ve vodních tocích

		<p>dušičnanů &gt; 50 mg/l) - nízký podíl vodních ploch (0,99%)</p>
Hygiena životního prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>- není vybudovaný veřejný vodovod</li> <li>- není vyřešeno odvádění a likvidace odpadních vod – není vybudovaná splašková kanalizace s napojením na ČOV</li> <li>- chybí plynofikace - část území patří do přechodné kategorie radonového indexu - část území patří do střední kategorie radonového indexu</li> <li>- v území podzemní vody II. kategorie (z hlediska využitelnosti pro zásobování pitnou vodou) - větrná eroze z polí - zhoršení kvality ovzduší v důsledku vytápění tuhými palivy - území se řadí do oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preference vytápění tuhými palivy vzhledem k růstu cen elektřiny a plynu, spalování odpadu</li> <li>- kontaminace podzemních a povrchových vod splaškovými odpadními vodami</li> </ul>
Ochrana přírody a krajiny	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nefunkčnost některých prvků ÚSES</li> <li>- intenzivně využívaná zemědělská krajina (podíl ZPF 52,1%)</li> <li>- narušený hydrologický režim krajiny</li> <li>- nevhodná druhová skladba lesních porostů</li> <li>- nízký koeficient ekologické stability 0,98 - nadprůměrně využívané území se zřetelným narušením přírodních struktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- narušení krajinného rázu nevhodnými obytnými a výrobními objekty</li> <li>- další likvidace krajinné zeleně v důsledku výstavby</li> <li>- přeměna druhové skladby v lesích na hospodářsky využívaný jehličnatý les (smrk)</li> </ul>
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nevhodná druhová skladba lesních porostů</li> <li>- nulový podíl TTP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- znehodnocování půdy zvyšováním intenzity hospodaření</li> <li>- zábor půdy pro investiční výstavbu</li> <li>- vodní a větrná eroze na exponovaných svazích - přeměna druhové skladby v lesích na hospodářsky využívaný jehličnatý les (smrk)</li> </ul>
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- není vybudovaný veřejný vodovod</li> <li>- není vyřešeno odvádění a likvidace odpadních vod – není vybudovaná splašková kanalizace s napojením na ČOV - chybí plynofikace - ochranné pásmo letiště Havlíčkův Brod - nedostatečná dopravní obslužnost některých obytných ploch (úzký průjezdný profil komunikací, nekvalitní povrch) - chybějící chodníky v obcích</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nedostatek finančních prostředků</li> <li>- nová výstavba bez předchozího komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>

Sociodemografické podmínky	- nezaměstnanost je shodná s celorepublikovým průměrem (8,6%) - nízký počet vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (2,2%) - vysoká intenzita vyjížďky do zaměstnání mimo obec - málo pracovních příležitostí v místě - chybí mateřská škola - chybí základní škola - chybí zdravotnické zařízení	způsobu života starousedlíků, způsobu života obyvatel nových obytných objektů - neřešené problémy soužití obyvatel na všech úrovních - vyliďňování obcí - stárnutí obyvatelstva - nezaměstnanost
Bydlení	- starý a špatně vybavený bytový fond - chátrající a nevyužívaná původní hospodářská stavení - nízká vybavenost obce službami	- vznik větších lokalit satelitního bydlení bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti - stagnace obnovy bytového fondu
Rekreace	- nízká úroveň služeb	- snaha majitelů převádět rekreační objekty na trvalé bydlení
Hospodářské podmínky	- malý počet pracovních příležitostí v místě - silná vyjížďka za prací do okolních obcí a měst (Humpolec, Pelhřimov, Havlíčkův Brod)	- nepřiměřený rozvoj ekonomických aktivit na úkor přírodního prostředí a dopravních možností stávající komunikační struktury - nedostatek pracovních příležitostí ohrožující ekonomickou stabilitu obyvatelstva

B.4. Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z problémového výkresu) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

### C. Požadavky na rozvoj území obce.

C.1. Územní plán Komorovice bude zpracován pro celé správní území obce Komorovice, které zahrnuje jedno stejnojmenné katastrální území. Celková výměra správního území obce Komorovice je 306 ha.

C.2. Obec Komorovice má v současné době celkem 187 trvale bydlicích obyvatel (údaj převzatý z veřejné databáze ČSÚ k období k 31.12.2010). Územní plán Komorovice prověří především možnosti zkapacitnění zástavby zastavěném území v prolukách a v zadních částech pozemků a vymezí nabídku nových zastavitelných, rozvojových ploch pro bydlení mimo současně zastavěné území.

C.3. Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách se bude předpokládat nárůst obyvatelstva cca o 20 % v celém správním území obce Komorovice. Územní plán Komorovice bude ve své konečné podobě realizace předpokládat počet kolem 225 obyvatel.

C.4. Zachovat ráz původní urbanistické struktury v řešeném území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Vytvářet podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, která zvyšují ekologickou stabilitu území, která umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují sepětí obytných částí obce s okolní krajinou. Tato opatření by však neměla znemožňovat ekonomické využití území nebo mu nadměrně bránit.

C.5. V Územním plánu Komorovice bude rozsah zastavitelných ploch vymezených a schválených ve stávající platné ÚPD (ÚPO Komorovice a jeho dvě vydané změny) aktualizován a upraven podle současných potřeb. Stanovený způsob využití bude upraven a dán do souladu



se současně platnými předpisy (vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

C.6. Při návrhu zastavitelných ploch zohlednit především návaznost na zastavěné území, ve smyslu ucelování jeho tvaru. Respektovat požadavky na ochranu příznivého životního prostředí a krajinného rázu. Vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku.

C.7. Preferovat regeneraci neobydlených a dožívajících domů před rozšiřováním zastavitelných ploch. Rozsah zastavitelných ploch vymezit s ohledem na rozvojový potenciál řešeného území a předpokládané demografické trendy. Rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar. Před zástavbou zasahující do volné krajiny je preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách. Zastavitelné plochy vymezit tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace. Zastavitelné plochy vymezovat především v lokalitách, kde lze vyloučit znehodnocení vysoce chráněných druhů půd. Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy.

C.8. Zastavěné území vymezit dle § 58 zák.č.183/2006 Sb. (stavební zákon) ke dni aktualizace katastrální mapy. Zastavěné území bude vymezeno dle zákona s ohledem na využívání ploch. Pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění, při čemž při vymezení zastavěného území postupuje v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona.

C.9. Provéřít záměry na využití území dle příslušného výkresu ÚAP ORP Humpolec a dle stávajícího ÚPO Komorovice a jeho dvou vydaných změn.

C.10. Budou přednostně prověřeny a přehodnoceny rozvojové plochy již vymezené ve stávajícím platném ÚPO. V případě jejich nerespektování „Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada.“ viz. §102 odst. 2-5. Ustanovení §102 odst. 2 nabylo dle § 198 účinnosti dnem 1. ledna 2012. Z tohoto důvodu preferovat zařazení již vymezených, ale nevhodných, rozvojových ploch do druhé případně třetí etapy výstavby před jejich úplným zrušením. Podmínky etapizace definovat v závazné části ÚP.

C.11. Územní plán může obsahovat i jiné dílčí lokality se změnou využití území, a to na základě urbanistických vztahů, koncepce rozvoje řešeného území, požadavků dotčených orgánů, podnětů sousedních obcí a připomínek občanů.

C.12. Provéřít možnost rozšíření zastavitelné plochy na severozápadním okraji sídla Komorovice, západně od silnice č. I/34 (areál spol. Saltech) s ohledem na ochranné pásmo silnice I/34 v JV a vodní tok v JZ části plochy.

C.13. Významně nerozšiřovat plochy pro průmyslovou výrobu. Stávající plochy pro lehkou průmyslovou výrobu vymezit v původním rozsahu s minimálním rozšířením.

C.14. V okolí samoty „U Zemka“ prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a rekreaci (agroturistika) s drobnou zemědělskou činností (chov koní).

C.15. Provéřít možnost vymezení plochy pro bydlení v lokalitě „Pod Veským vrchem“ na západním okraji obce Komorovice dopravně dostupné z místní komunikace směr Záhoří.

C.16. Provéřít možnost vymezení plochy pro bydlení v lokalitě „K lesíkům“ na SV okraji obce Komorovice.

#### **D. Požadavky na uspořádání území.**

D.1. Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

D.2. Územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, apod.).

#### **Požadavky na urbanistickou koncepci.**

D.3. Funkčně i prostorově oddělit plochy pro výrobu a skladování od obytných ploch a veřejných prostranství.

D.4. Hlavní zastavitelné plochy soustředit do těžišť budoucího rozvoje a tím vytvořit podmínky pro koncepční řešení budoucí zástavby a související veřejné infrastruktury.

D.5. Preferovat bydlení v sídle s výrazně nižším zastoupení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Prioritou je integrace nerušivých podnikatelských aktivit do stávajících smíšených obytných ploch venkovského charakteru.

D.6. Vymezit zastavitelné plochy v návaznosti na původní strukturu osídlení. Neumožnit vznik izolovaných částí zastavěného území uprostřed krajiny.

D.7. Rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar. Před zástavbou zasahující do volné krajiny je preferována přestavba stávajících ploch či zástavba v prolukách. Zastavitelné plochy vymezit tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace.

D.8. Při vymezení zastavitelných ploch v maximální míře respektovat morfologii terénu a historicky vytvořenou urbanistickou strukturu sídla tak, aby budoucí výstavba přispívala k vytváření nové a soudobé identity prostoru při respektování prostorových vazeb s původní zástavbou.

D.9. V rámci podmínek využití ploch stanovit koeficienty maximální zastavěnosti.

D.10. Řešit přechod zastavěného území do krajiny.

D.11. Nová výstavba musí být umožněna až po předchozím komplexním vyřešení dopravní a technické infrastruktury

#### **Požadavky na uspořádání krajiny.**

D.12. Založit územní systém ekologické stability. Koordinovat vzájemné návaznosti prvků ÚSES na hranicích řešeného území.

D.13. Posilovat polyfunkční využití krajiny. Rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou diverzitu.

D.14. Plochy územního systému ekologické stability a lokality s výskytem chráněných druhů organismů vymezit jako přírodní plochy dle §16 vyhl.č.501/2006 Sb.

D.15. Vytvořit podmínky pro revitalizaci ekologicky nestabilních ploch v krajině a podmínky pro návrat původních biotopů.

D.16. Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb či opatření určených k řízeným rozlivům povodní a ploch pro opatření snižující erozní ohroženost ploch zemědělského půdního fondu.

D.17. Rozvíjet systém mimosídelních cest a zvyšovat prostupnost krajiny. Pro podporu průchodnosti krajiny bude řešena doprovodná zeleň v krajině podél cest, remízků či mezí jako interakční prvky.

D.18. Pokud dojde k dotčení pozemků, které jsou součástí ZPF je projektant povinen dodržet zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona 334/1992 Sb. a dle § 5 odst. 1 navrhnout a odůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější, zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Přednostně je nutno

k nezemědělskému využití navrhnout nezastavěné pozemky v zastavěném území obce. Dále mají přednost plochy, doplňující proluky navazující na zastavěné území obce. Mimo zastavěné území je nutno upřednostnit výstavbu na půdách s nižší třídou ochrany.

D.19. V rámci řešení prvků ÚSES bude zpracován i existující místní generel ÚSES lokální úrovně. Uvedení veškerých prvků ÚSES bude zpracováno do grafické části návrhu ÚP, dále v textové části – zejména s uvedením názvu, velikostí a cílových stavů, s rozměry a upřesněním v souladu s platnými metodikami pro zpracování a zpracování generelů ÚSES. Prvky ÚSES budou řešeny jako přírodní plochy se statutem veřejně prospěšného opatření.

D.20. V případě návrhu nových ploch vodních či k zalesnění je třeba tyto řešit v území, kde vlivem zásahu nedojde ke snížení druhové rozmanitosti nebo zásahům do biotopu s výskytem chráněných druhů organismů.

## **E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.**

E.1. Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.

E.2. Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné technické infrastruktury i uvnitř zastavitelných ploch.

E.3. Nebudou stanovovány požadavky, které z hlediska podrobnosti neodpovídají koncepčnímu pojetí územního plánu.

### **Dopravní infrastruktura**

E.4. Řešeným územím prochází tyto silnice: I/34, II/347 a III/34773. Respektovat tyto komunikace včetně ochranných pásem. Jako součást návrhu ÚP budou respektovány limitní izofony hladin hluku z dopravy 60 dB pro den a 50 dB pro noc. Plochy vymezené pro chráněnou zástavbu budou umístěny mimo území zasažené nadlimitními hladinami hluku.

### **Technická infrastruktura – vodovod**

E.5. Koncepci zásobování vodou řešit v souladu s PRVK kraje Vysočina, který předpokládá zachování stávajícího stavu.

E.6. Vyznačit v koordinačním výkrese stávající i navržené trasy vodovodu (bude zpracován koordinační výkres pro celé správní území v měřítku 1:5000 a dále detailní koordinační výkresy pro zastavěné území v měřítku 1:2000).

### **Technická infrastruktura – kanalizace**

E.7. Koncepci likvidace odpadních vod řešit v souladu s PRVK kraje Vysočina, který předpokládá výstavbu čistírny odpadních vod a splaškové kanalizace.

E.8. Stanovit povinnost separace dešťových a splaškových vod. Dešťové vody likvidovat v maximální možné míře na pozemku investora.

E.9. Vyznačit v koordinačním výkrese stávající i navržené trasy kanalizace (bude zpracován koordinační výkres pro celé správní území v měřítku 1:5000 a dále detailní koordinační výkresy pro zastavěné území v měřítku 1:2000).

### **Technická infrastruktura – plynovody**

E.10. Plynofikace řešeného území se nepředpokládá.

### **Technická infrastruktura – elektrorozvody**

E.11. Vymezit v řešeném území koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Humpolec – Pelhřimov.

E.12. Zpracovat bilanci spotřeby elektřiny s ohledem na uvažovaný rozvoj a v případě nedostatečného výkonu trafostanic nebo nedostatečné kapacity přenosové sítě zpracovat do ÚP Komorovice jejich odpovídající rozvoj.

E.13. Umožnit provedení přeložek VN z důvodu zajištění hospodárného využití zastavitelných ploch.

E.14. Respektovat ochranná pásma vedení VN, VVN a trafostanic.

### **Občanské vybavení**

E.15. Jako občanské vybavení označit všechny stávající stavby a plochy tohoto charakteru.

E.16. Zjistit konkrétní potřeby a v účelném rozsahu vymezovat plochy pro občanskou vybavenost a další sídlotvorná opatření.

### **Veřejná prostranství**

E.17. Jako nezastavitelná veřejná prostranství vymezit stávající prostory v centru obcí, které plní tyto funkce. Do ploch veřejného prostranství budou zahrnuty všechna náměstí, návsi, ulice, chodníky, zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

E.18. Veřejná prostranství nově vymezit ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení v minimálním rozsahu dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.. Veřejná prostranství vymezit tak, aby členila uliční koridory a umožňovala výsadbu sídelní zeleně, výstavbu dětských hřišť, umístování městského mobiliáře apod.

## **F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.**

### **Architektonické a Urbanistické hodnoty.**

F.1. Stanovit takové podmínky využití a podmínky plošného i prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, které zajistí soulad budoucí zástavby s hmotovým členěním a měřítkem okolní zástavby, a které zajistí ochranu celkového vzhledu obcí, zejména při dálkových pohledech.

F.2. Vymezit plochy sídelní zeleně a veřejných prostranství uvnitř zastavěného území a stanovit pro ně specifické podmínky využití, které budou zaručovat jejich ochranu.

F.3. Vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot území, které byly identifikovány v ÚAP ORP Humpolec. Jedná se zejména o stavební dominanty v centru obce.

### **Přírodní hodnoty.**

F.4. Vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území. Jedná se zejména o evidovanou lokalitu ochrany přírody HU006 (vlhká a zrašelinělá louka a mokřadní olšina v nivě potůčku východně od rybníka Jambor). Chránit prvky původního krajinného rázu a vytvářet podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinných hodnot, které se v řešeném území nachází. Chránit především význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně.

F.6. Respektovat významné vyhlídkové body a charakter přírodních horizontů.

F.7. Zastavitelné plochy vymezit v takových lokalitách, kde lze vyloučit výrazný dopad budoucí zástavby na krajinný ráz.

F.8. Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití, a aby byly minimalizovány negativní dopady zástavby na krajinný ráz.

## **G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.**

G.1. Jako veřejně prospěšné stavby budou označeny stavby dopravní a technické infrastruktury, a to především:

- DK04 - Silnice I/34 - prověřit a zpřesnit záměr ze ZUR
- E13 - Nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec -prověřit a zpřesnit záměr ze ZUR

G.2. Jako veřejně prospěšná opatření budou označena založení územního systému ekologické stability, opatření ke zvyšování retenční schopnosti krajiny a opatření ke snižování ohrožení území povodněmi, a to především:

- U195 - RBK Čerňák – Hradiště 418 - prověřit a zpřesnit záměr ze ZUR

G.3. Asanační zásahy nejsou požadovány.

G.4. V návrhu ÚP Komorovice mohou být podle potřeby na základě konkrétního řešení navrhovaných rozvojových ploch a na základě projednání návrhu ÚP vymezeny i další plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

## **H. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.**

### **Ochrana veřejného zdraví.**

H.1. V řešeném území nepřipustit umístování zařízení a činností, které mohou narušit kvalitu životního prostředí jako celku.

H.2. zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci a sportovní plochy umístit v lokalitách, kde nebude hrozit překročení limitních hladin hluku z provozu silnici I/34. Jako součást návrhu ÚP budou respektovány limitní izofony hladin hluku z dopravy 60 dB pro den a 50 dB pro noc. Plochy vymezené pro chráněnou zástavbu budou umístěny mimo území zasažené nadlimitními hladinami hluku.

H.3. U výrobních aktivit v rámci smíšených obytných ploch uvést v textové části územního plánu povinnost řešit provozy tak, aby ochranná pásma nepřekračovala katastrální hranice vlastních pozemků.

H.4. Funkční plochy se vzájemným negativním dopadem budou z hlediska ochrany před hlukem navrženy s podmíněně přípustným využitím. Tento požadavek se týká především ploch, které přímo navazují na sportovní plochy, plochy výroby, plochy pro zemědělskou výrobu.

H.5. Respektovat podmínky využití vyhlášených pásem hygienické ochrany vodních zdrojů.

H.6. Do grafické části zakreslit pásma hygienické ochrany zemědělských areálů a ČOV. V pásmech hygienické ochrany zemědělských areálů a ČOV nebude navrhována žádná chráněná zástavba.

### **Ochrana obyvatelstva a obrana státu**

H.7. Řešit zpřístupnění jednotlivých ploch území požární technikou.

H.8. V dokumentaci návrhu ÚP bude obsažena kapitola CO řešící požadavky orgánů civilní ochrany.

H.9. V návrhu ÚP budou řešeny požadavky uvedené v §20, písm. c), d), f), a g) vyhlášky č. 380/2002Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Jedná se o:

- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- f) vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

H.10. V návrhu ÚP bude prověřeno řešení zajištění dostatečného zdroje požární vody k hašení požárů (požární nádrže, hydranty) pro potřeby územního obvodu obce dle normových požadavků. V návrhu ÚP Komorovice budou respektována a na zastavitelných plochách doplněna odběrná místa požární vody z vodních ploch a toků a odběrná místa z veřejné vodovodní sítě.

### **Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.**

H.11. Podél vodních toků zachovat nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m od břehu.

H.12. Navržené změny nesmí zhoršovat odtokové poměry v území ani snižovat retenční schopnosti krajiny.

H.13. Vytvořit podmínky pro provedení revitalizace vodních toků a pro realizaci opatření zvyšující retenční schopnost krajiny.

#### **I. Požadavky na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.**

I.1. Řešit tyto střety a problémy v území:

- Území s archeologickými nálezy.
- Špatná vybavenost obce z hlediska služeb a občanské vybavenosti.
- Nedostatek pracovních příležitostí, vysoká intenzita vyjíždky do zaměstnání mimo obec.
- Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace).
- Zranitelná oblast (koncentrace dusičnanů > 50 mg/l).
- Nízký podíl vodních ploch.
- Nízký koeficient ekologické stability.
- Není plynofikace.
- Přechodná, střední, vysoká kategorie radonového indexu.
- Průtah silnice II. třídy zastavěným územím obce (hluková zátěž, zhoršená kvalita ovzduší)
- OP letiště Havlíčkův Brod zasahuje do zastavěného území obce
- Chybí cykloturistická stezka

I.2. Řešit střet mezi požadavky na vymezení zastavitelných ploch a požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu a nezastavěného území.

I.3. V území nebyly zjištěny jiné zásadní střety a problémy. Střety a problémy zjištěné během zpracování návrhu ÚP Komorovice řešit s ohledem na vyváženost podmínek pro udržitelný rozvoj území.

#### **J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose.**

J.1. Provéřit vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na polohu obce na rozvojové ose OS 6 vymezené v ZÚR kraje Vysočina. Zohlednit zejména:

- Logistické a výrobní areály lokalizovat tak, aby jejich vazby neměly negativní důsledky na centra sídel a obytná území.
- Ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

#### **K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.**

K.1. Tuto potřebu vyhodnotit v průběhu zpracování návrhu ÚP v závislosti na charakteru konkrétních zastavitelných ploch.

#### **L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.**

L.1. Vymezování těchto ploch a koridorů se v ÚP Komorovice nepředpokládá.

#### **M. Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.**

M.1. Do řešeného území nezasahují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

M.2. ÚP Komorovice nebude umožňovat realizaci staveb, které podléhají posouzení dle přílohy č.1 zák. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

M.3. S ohledem na řešení, které bude vycházet z předcházející ÚPD (ÚPO Komorovice) se nepředpokládá potřeba vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

M.4. Krajský úřad kraje Vysočina, odbor ŽP jako dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů předložené koncepce na životní prostředí nebo posouzení vlivu koncepce na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### **N. Požadavky na zpracování konceptu a variant.**

N.1. Do řešeného území nezasahují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

N.2. Na návrh řešení ÚP Komorovice se nevztahuje požadavek na zpracování konceptu ÚP a zpracování variant řešení, pokud krajský úřad jako dotčený orgán neuplatní tento požadavek.

#### **O. Požadavky na obsah a uspořádání ÚPD.**

O.1. ÚPD bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami.

O.2. Územní plán Komorovice bude zpracován pro celé správní území obce Komorovice, tj. pro k.ú. Komorovce.

O.3. Územní plán Komorovice bude zpracován v souladu s požadavky obce, které budou formulovány v projednaném, následně upraveném a schváleném zadání ÚP.

O.4. Obsah územního plánu:

- textová část:  
dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- grafická část:
  - výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem - M 1:5000
  - hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech) - M 1:5000
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - M 1:5000

O.5. Obsah odůvodnění územního plánu (může být rozšířen o další tematické výkresy):

- textová část:  
dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
- grafická část
  - koordinační výkres (bude zpracován koordinační výkres pro celé správní území v měřítku 1: 5000 a dále detailní koordinační výkresy pro jednotlivé místní části v měřítku 1: 2000)
  - výkres širších vztahů – M 1:50000
  - výkres předpokládaných záborů půdního fondu – M 1:5000

O.6. Počet kompletních tištěných vyhotovení ÚP Komorovice k předání pořizovateli je pro jednotlivé fáze projednávání stanoven takto:

- Návrh ÚP Komorovice ke společnému jednání - 1x vytištěný + 1 x digitální (V případě požadavků dotčených orgánů na opravy či doplnění návrhu bude ještě před posouzením návrhu nadřízeným orgánem pro potřeby žádosti o opakovaná stanoviska dotčených orgánů vyhotoven upravený návrh (1 x digitální podoba)
- Upravený návrh ÚP Komorovice k veřejnému projednání - 2x vytištěný + 1 x digitální
- Čistopis ÚP Komorovice k vydání – 4 x + 3 x CD

O.7. ÚP Komorovice bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů pro kraj Vysočina (MINIS). Výkresová a textová část jednotlivých etapy územního plánu bude odevzdána ve formátu \*.pdf. a \*.doc. Digitální data čistopisu územního plánu budou zpracována dle metodiky MINIS a odevzdané v ArcGIS.

O.8. ÚP bude zpracován digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy.

O.9. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

O.10. Po vydání ÚP Komorovice předá projektant pořizovateli soupis parcel dotčených veřejně prospěšnými stavbami, opatřeními nebo asanacemi, na které bude chtít obec Komorovice uplatnit předkupní právo.

O.11. Projektant poskytne odborný výklad na veřejném projednání návrhu územního plánu Komorovice.