

# ÚZEMNÍ PLÁN

# **KOMÁROV**

## **NÁVRH ZADÁNÍ**



**říjen 2015**

**Určený zastupitel: p. Maria Zapletalová, starostka obce**

**Pořizovatel: Městský úřad Otrokovice, odbor rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování**

## Obsah

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	3
1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje .....	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	3
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů .....	5
4. Další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností .....	10
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT .....	12
C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO ....	12
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.....	13
E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ .....	13
F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	13
G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	14

*Příloha: Grafické vyznačení požadavků obce*

Body B – G zahrnují

1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
4. Další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností

## A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Hlavním cílem Územního plánu Komárov je při zachování charakteru obce a ochraně hodnot vytvořit předpoklady pro uspokojení požadavků na rozvoj území obce a pro vyvážený rozvoj jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, tj. příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel. Zejména se jedná o umožnění rozvoje obytné zástavby ve vazbě na zastavěné území obce, dopravní a technické infrastruktury, využití rekreačního potenciálu obce.

### 1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje*

**Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1** byla schválena usn. vlády č. 929 dne 15.04.2015. Požadavky vyplývající z PÚR ČR pro obec Komárov:

- řešené území obce Komárov je vymezeno jako součást rozvojové oblasti Zlín – OB9 (z OB9 jsou v ORP Otrokovice vyloučeny obce v západní části)

Pro rozvojovou oblast Zlín – OB9 nejsou stanoveny žádné specifické úkoly.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech je nutno sledovat zejména:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Úkoly pro územní plánování:

Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech 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.

- respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:
  - (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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

*Územní plán Komárov bude chránit a rozvíjet hodnoty území uvedené v kap. A.3. zadání a v ÚAP.*

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

*Územní plán Komárov bude dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

- (16) 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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

*Projektant bude při vypracování Územního plánu Komárov dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.*

- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

*Územní plán Komárov vytvoří předpoklady pro polycentrický rozvoj sídelní struktury a pro posílení partnerství mezi Komárovem a městy Napajedla a Otrokovice.*

- (19) Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

*Územní plán Komárov bude hospodárně využívat zastavěné území a chránit nezastavěné území, vymezí systém sídelní zeleně.*

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

*Územní plán Komárov bude chránit zemědělský půdní fond a lesní půdní fond. Vytvoří podmínky pro udržení případně zvýšení rozmanitosti krajiny a pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny.*

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.

*Územní plán Komárov vytvoří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.*

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

*Územní plán Komárov vytvoří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území.*

- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

*Územní plán Komárov vytvoří podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Nová výstavba bude řešena včetně návaznosti na veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu.*

- (24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

*Územní plán Komárov vytvoří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení.*

- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

*Územní plán Komárov vytvoří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvoří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

*Územní plán Komárov vymezí veřejnou infrastrukturu koordinovaně a účelně, v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvoří podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody.*

- (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.

*Územní plán Komárov bude koncipovat technickou infrastrukturu tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

- Elektroenergetika  
E1 – Koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko

## **2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

**Zásady územního rozvoje Zlínského kraje zahrnující právní stav ke dni 05.10.2012 (dále jen „ZÚR ZK“)**

Ze ZÚR ZK vyplývají pro k.ú. Komárov požadavky respektovat:

- priority územního plánování

- (1) Podporovat prostředky a nástroji územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.

*Územní plán Komárov bude vytvořen s ohledem na udržitelný rozvoj území Zlínského kraje.*

- (2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje, které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky 2008 a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje.

*Územní plán Komárov zpřesní plochy a koridory podchycené v ZÚR ZK.*

- (6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:
- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
  - umístování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření;
  - zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny;
  - zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky.

*Územní plán Komárov bude chránit a rozvíjet hodnoty území uvedené v kap. A.3. zadání a v ÚAP.*

- (7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech především na:
- upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
  - významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
  - využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů, a na výběr ploch vhodných k podnikání v zastavitelném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla;
  - hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace;
  - vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace;
  - výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území;
  - významné ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky a urychlit pozemkové úpravy potřebné pro jejich rozvoj, a na potřeby uplatnění též mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce

- lesů v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích;
  - zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní;
  - vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umístování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech;
  - vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;
  - důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití.

*Územní plán Komárov bude klást důraz na požadavky v prioritě č. 7.*

- (10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nevyznačnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zabor, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přivalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.

*Územní plán Komárov bude zpracován s ohledem na zásady ochrany ZPF.*

- koridor technické infrastruktury - VPS  
elektroenergetika  
E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice

Úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit vedení koridoru a v součinnosti s příslušnými orgány státní správy zajistit územní koordinaci a ochranu na úrovni ÚPD dotčených obcí
- ZÚR stanovují potřebu zpracování územní studie zahrnující k. ú. Komárov u Napajedel: prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice - Vizovice - Střelná - hranice ČR/SR
  - plochy a koridory ÚSES jako veřejně prospěšná opatření  
PU 13 - NRBK 141 - Buchlovské lesy - Spálený - VPO  
PU 23 - NRBK 152 - Kostelecké polesí - Hluboček - VPO  
PU 53 - RBC 102 - Prusinky - VPO
  - jako závazný dokument pro komplexní řešení zásobování vodou Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje

Úkoly pro územní plánování:

- zajistit územní vymezení a ochranu koridorů a ploch pro zásobování vodou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje na úrovni ÚPD dotčených obcí formou veřejně prospěšné stavby.
- ZÚR ZK na základě dokumentu „Krajinný ráz Zlínského kraje“ stanovuje základní typy krajiny podle pokryvu území. Komárov spadá pod krajinný celek Otrokovicko a krajinný prostor Komárovsko a podle

typu krajiny je součástí „Krajiny zemědělské harmonické“

Zásady pro využívání krajiny „Krajiny zemědělské harmonické“:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů),
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území,
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel.

- a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje

Úkoly pro územní plánování:

- prosazovat přírodě šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou;
- upřesnit územní vymezení prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů;
- podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů;
- vytvářet územní podmínky pro zachování hodnot památkového fondu kraje;
- vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lokalit archeologických nálezů, podporovat územní požadavky na vybudování doprovodné informační vybavenosti.

### **3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů***

a) Limity využití území

Řešené území obce Komárov je limitováno ochrannými pásmy a dalšími omezeními (limity využití území), které vyplývají z právních předpisů nebo byly stanoveny na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývají z vlastností území, a to z důvodů zajištění ochrany veřejných zájmů. V řešení územního plánu musí být tyto limity plně respektovány.

Architektonicky cenná stavba, soubor

Území s archeologickými nálezy

Oblast krajinného rázu a její charakteristika

Místo krajinného rázu a jeho charakteristika - území se zvýšenou ochranou krajinného rázu

Místo významné události

Významný vyhlídkový bod

Územní systém ekologické stability

Památný strom včetně ochranného pásma

Lesy hospodářské

Vzdálenost 50 m od okraje lesa

Bonitovaná půdně ekologická jednotka

Hranice biochor

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti - plocha odvodněná

Vodní útvar povrchových, podzemních vod včetně ochranných pásem

Území určené k rozlivům povodní - retenční prostor (suchá nádrž)

Sesuvné území a území jiných geologických rizik

Staré zátěže území a kontaminované plochy

Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší

Technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma

Vodovodní síť včetně ochranného pásma

Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma

Síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma

Elektrická stanice včetně ochranného pásma



Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma  
Vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma  
Komunikační vedení včetně ochranného pásma  
Silnice III. třídy včetně ochranného pásma  
Objekt požární ochrany  
Nejkvalitnější půda II. třídy ochrany

b) Problémy určené k řešení v ÚP

- chybějící ČOV - řešit kompletní systém odkanalizování obce s napojením na ČOV v souladu s aktualizací PRVAK ZK
- stanovené sesuvné území ohrožující zastavěné území - řešit erozní ohroženost ploch v extravilánu, např. návrhem nových ploch krajinné zeleně

c) Požadavky na zohlednění silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb vyplývajících z RURÚ pro ORP Otrokovice

Silné stránky:

- vysoký koeficient ekologické stability (KES), vysoké procento zalesnění - klidná lokalita pro bydlení (Ž)
- zastavěné území napojené na plyn (H)
- rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (S)

Slabé stránky:

- zhoršená kvalita hygieny prostředí vzhledem k absenci čistírny odpadních vod (ŽP)
- nízká vybavenost obce vzhledem k její velikosti (S)

Příležitosti:

- zlepšení životního prostředí po vybudování ČOV, nebo napojení na ČOV v sousední obci (Ž)

d) Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Mimo hodnoty vyplývající z územně analytických podkladů (data předávaná poskytovateli údajů) byly průzkumem území vyhodnoceny jako hodnotné k zapracování do územního plánu:

- kamenná socha Panny Marie z r. 1927 - západní část k. ú., při příjezdu od Pohořelic
- dřevěný kříž - severně od obce, při příjezdu od Pohořelic
- dřevěný kříž před kostelem
- kovový kříž na kamenném podstavci z r. 1885 - uprostřed obce na křižovatce před školou
- kamenný kříž na parcele č. 158/2
- budova školy z r. 1886 - parc. č. 262
- pamětní deska na budově školy - umučeným občanům 29.4.1945
- kamenná pieta na parcele č. 79/2
- dřevěný kříž - jihozápadně od obce, při příjezdu od Topolné
- významné výhledy do okolí - místa vyhlídky

#### 4. Další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností

##### a) Požadavky vyplývající z rozvojových programů a koncepcí Zlínského kraje

Územní plán bude v souladu se základními koncepčními strategickými dokumenty i se sektorovými a ostatními koncepčními dokumenty Zlínského kraje zveřejněnými na <http://www.kr-zlinsky.cz/koncepce-zlinskeho-kraje-cl-751.html>, zejména s dokumenty:

- Strategie rozvoje Zlínského kraje 2009 – 2020 (SRZK)
- Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje 2013 – 2016 (PRÚOZK)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK
- Plán odpadového hospodářství ZK
- Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje
- Aktualizace koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny ZK
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje
- Generel dopravy ZK
- Koncepce rozvoje cyklodopravy na území Zlínského kraje
- Plán oblastí povodí Moravy

##### b) Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Vzájemné územně plánovací vztahy se sousedními obcemi budou řešeny v návaznosti na územně plánovací dokumentaci okolních obcí tak, aby územní rozvoj pokud možno respektoval požadavky na využití území přes správní hranici obce. Pro tento cíl budou vytvořeny podmínky, tzn. plynulá návaznost využití ploch s rozdílným způsobem využití i návaznost obslužných a krajinných systémů.

##### c) Další požadavky

- ÚP navrhne rozvoj území obce Komárov na základě požadavků vyplývajících jak z Politiky územního rozvoje České republiky, tak z platných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a z výsledků analýz provedených v rámci Územně analytických podkladů pro ORP Bělov, z doplňujících průzkumů a rozborů a dalších v zadání uvedených podkladů.
- ÚP bude respektovat zásady vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a bude navržen na základě potřeb vyplývajících z demografických ukazatelů.
- ÚP vytvoří podmínky pro rozvoj odpovídající významu obce při zachování ochrany hodnot životního prostředí a pohody obyvatel.
- ÚP bude vycházet z Územního plánu sídelního útvaru Komárov včetně jeho změn a prověří aktuálnost návrhových ploch a rezerv. V případě neaktuálnosti či nedostupnosti navrhnout jejich vypuštění.
- ÚP zohlední vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení.
- ÚP zachová stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- ÚP bude dbát na důslednou ochranu veřejných prostranství, zachování podílu veřejné zeleně a míst pro krátkodobou rekreaci a odpočinek.
- Projektant podle potřeby v souvislosti s rozvojovými plochami vymezí nové plochy veřejných prostranství pro zajištění obecného pohodlí bydlení v sídle.
- Projektant vyhodnotí celkovou plochu stávající a navržené zástavby a stanoví optimální rozlohu návrhových ploch v souvislosti s očekávaným demografickým vývojem obce.
- Veškeré případné nové plochy budou navrženy včetně souvisejícího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Případná nová výstavba bude v první řadě směřovat do proluk, následně do nových ploch navazujících na stávající existující nebo navrhovanou zástavbu.
- Návrh ÚP prověří občanské vybavení v obci s ohledem na bilanci rozvoje bydlení.

- Projektant definuje pojmy použité při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou definovány zákonem či vyhláškami.
- Projektant zdůvodní vymezení ploch menších než 2000 m<sup>2</sup> a případný odlišný návrh ploch s rozdílným způsobem využití než je uvedeno v § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Návrh územního plánu vymezí prvky územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory).
- Podkladem pro vypracování koncepce uspořádání krajiny budou dokumenty:
  1. Sjednocení a aktualizace ÚSES pro správní obvod obce s rozšířenou působností Otrokovice – III. etapa, ARVITA P spol. s r.o., listopad 2009,
  2. Vymezení míst se zvýšenou a sníženou hodnotou krajinného rázu, území správního obvodu ORP Otrokovice, ARVITA P spol. s r.o., prosinec 2011,
  3. Komplexní pozemkové úpravy Komárov zapsané do katastru nemovitostí 24.09.2012.
- Budou navrženy plochy pro protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny. Budou nekompromisně hájeny plochy, které tyto vysoce žádoucí účinky v současnosti mají.
- Projektant prověří, zda je možné v územním plánu vytvořit pás zeleně po obvodu obce jako předělové pásmo mezi obcí a krajinou.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Návrh ÚP bude zpracován v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor zemědělského půdního fondu bude provedeno v souladu s právními předpisy o ochraně ZPF. V případě vymezení nových zastavitelných ploch projektant zdůvodní potřebu jejich vymezení ve srovnání s využitím již schválených ploch k tomuto účelu a navrhne takovou výměru, která je pro zajištění požadované funkce pro rozvoj obce v daném území nezbytná. Ve vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení na ZPF projektant rozliší lokality vymezené v původní ÚPD a jejich změnách od lokalit nově navrhovaných. Zvýšenou ochranu zajistí u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany. Projektant bude postupovat dle metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP, červenec 2011), zvláště při výpočtu záboru koridorů.
- Pro ochranu krajinného rázu a harmonických vztahů v krajině bude u nezastavěného území prověřeno, ve kterých plochách je případně vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona; uvedené stavby ve zjištěných plochách regulativy výslovně vyloučit.

d) Požadavky obce

Projektant se bude zabývat těmito požadavky obce (požadavky jsou vyznačeny v grafické příloze):

- prověří, zda je možné vymežit plochy pro bydlení individuální na pozemcích:

parc. č. 561/36 – ovocný sad (vedle sběr. dvora: mezi parcelami: 561/35 a 559/2), 5526 m<sup>2</sup>

parc. č. 3085 – trv. trav. porost (mezi parcelami 3084 a 3086), 5786 m<sup>2</sup>

parc. č. 3114 – trv. trav. porost, trojúhelníkový tvar (pod oblastí zvanou „Čtvrtky“), 1376 m<sup>2</sup>

parc. č. 386/5 – sad (naproti sběrnému dvoru parc. č. 559/2), 3437 m<sup>2</sup>

parc. č. 3106 – trvalý travní porost, (vlevo od polní cesty, mezi parcelami 3107 a 3106), 5305 m<sup>2</sup>  
parc. č. 17/3

parcely za hřištěm k polní cestě (3204 – 3199)

parc.č. 492/3 – zahrada, (za hřištěm směrem k lesu 990 m<sup>2</sup>)

parc. č. 123/1 – jen malá část blízko zástavby (je blízko kanalizace i ostat. sítě)

Vhodnost využití těchto pozemků porovná s návrhovými a rezervními plochami pro bydlení, které jsou vymezeny v nyní platném územním plánu.

- prověří, zda je možné vymežit pozemky parc. č. 234/2, 236/1, 236/2, 231, 232/2 – 227/14, 226/2, 221/4 (poslední), + 245 (Hypro) pro drobnou výrobu

- prověří, zda je možné vymezit plochu mezi pozemky parc. č. 553/5 – 542/2 pro zemědělskou výrobu (pštroší farma)
- prověří současné využití pozemků 237/28 – 237/33, 237/47 – 238/4 (pštroší farma)
- prověří, zda je možné část pozemku parc. č. 132/1 (cca 2000 m<sup>2</sup>) vymezit pro sport, volný čas
- porovná umístění ČOV dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací ZK s umístěním v části pozemku parc.č. 132/1
- navrhne nejvhodnější umístění kompostárny, k tomuto účelu využití prověří část pozemku parc.č. 132/1 a parc. č. 553/5
- prověří, zda je pro parkování vhodné využít pozemky:

Podevsí: parc. č. 123/1 naproti parc. č. 131, + točna u lesa, parc. č. 145 (u domu č.p. 38, 79/2 (před domy čp. 1, 2)

Náves: parc. č. 158/2 (u každého sjezdu hned u silnice) + parc. č. 79/2, parc. č. 282 a 283/3 (před domem č.p. 15)

U kostela: parc. č. 17/3 – za kostelem vpravo, parc. č. 19 (oblouk u silnice před parc. č. 362/3), před p.č. 376

- navrhne způsob ochrany obce před extravilánovými vodami

e) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány

Projektant se bude zabývat těmito požadavky dotčených orgánů:

- *Bude doplněno po projednání návrhu zadání*

f) Požadavky vyplývající z projednání s veřejností

Projektant prověří požadavky vzešlé z projednání s veřejností, v odůvodnění řádně popíše, jak bylo požadavku vyhověno nebo proč požadavku vyhověno nebylo.

Jedná se o požadavek:

- *Bude doplněno po projednání návrhu zadání*

## **B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Není požadavek nevymezení územních rezerv, případný požadavek bude navržen projektantem při vypracování návrhu územního plánu.

## **C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V řešení územního plánu budou zpřesněna veřejně prospěšná opatření vymezená v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v ÚP navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. Návrh vymezení projektant projedná s určeným zastupitelem v rámci výrobního výboru.

#### **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**

Na základě navrženého řešení územního plánu projektant případně navrhne 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 odůvodní potřebu a opodstatněnost tohoto požadavku. Konkrétní požadavky nejsou známy.

#### **E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Požadavek na zpracování variant řešení se nepředpokládá, může vyplynout z projednání návrhu zadání.

#### **F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh územního plánu projektant vypracuje v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a s ostatními právními předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

##### **Obsah návrhu územního plánu, který vypracuje projektant**

- textová část – obsah dle příl. č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část I. Obsah územního plánu (1), (2)
- grafická část bude obsahovat výkresy:
  1. Výkres základního členění území měř. 1: 5 000
  2. Hlavní výkres měř. 1: 5 000
  3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1: 5 000

##### **Obsah odůvodnění územního plánu, který vypracuje projektant**

- textová část - obsah dle příl. č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., část II. Obsah odůvodnění územního plánu a dle § 53 odst. 4 a), b), c), d) a § 53 odst. 5 b), e), f) zák. č. 183/2006 Sb.
- grafická část bude obsahovat výkresy:
  1. Koordinační výkres měř. 1: 5 000
  2. Výkres širších vztahů měř. 1: 100 000
  3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu měř. 1: 5 000

Obsah územního plánu může být za dodržení stavebního zákona a prováděcích vyhlášek na doporučení projektanta po projednání s obcí a pořizovatelem upraven.

Veškerá řešení projektant řádně odůvodní.

V průběhu zpracování návrhu budou svolávány výrobní výbory.

Projektant se zúčastní společného jednání, veřejného projednání, příp. opakovaného veřejného projednání. V případě potřeby projektant provede odborný výklad územního plánu pro zastupitele. Projektant bude spolupracovat s pořizovatelem a s určeným zastupitelem při vyhodnocování výsledků projednání dle § 50 a § 53 stavebního zákona.

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou a vydány v měřítku viz výše. Dokumentace ponese název: Územní plán Komárov. Dokumentace

bude podepsaná a opatřena autorizačním razítkem projektanta. Systém ÚSES vypracuje autorizovaný projektant ÚSES.

Závazným modelem zpracování díla Územního plánu Komárov je metodika Zlínského kraje ZdUP uvedená k datu podpisu smlouvy o dílo na adrese <http://www.kr-zlinsky.cz/metodika-jednotneho-digitalniho-zpracovani-uzemne-analytickych-podkladu-a-uzemne-planovaci-dokumentace-zlinskeho-kraje-cl-520.html>. Katalog jevů obsažených (v max. podobě) v ÚP je dán souborem Katalog\_jevu\_-\_symbolika.xls z balíčku na adrese <http://www.kr-zlinsky.cz/clanky/dokumenty/891/sjednoceni-dup-hkh-2007-2012-microstation-v02-07-12.zip> pro prostředí MicroStation, resp. z balíčku <http://www.kr-zlinsky.cz/clanky/dokumenty/891/sjednoceni-dup-hkh-2007-2012-esri-v02-07-12.zip> pro prostředí ESRI, datový model zpracování soubor <http://www.kr-zlinsky.cz/clanky/dokumenty/891/dm-cad-p-2012.xls> pro prostředí MicroStation, resp. soubor <http://www.kr-zlinsky.cz/clanky/dokumenty/891/dm-gis-p-2012.xls> pro prostředí ESRI. Projektant před odevzdáním návrhu zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování podle metodiky (kontrolu provádí Krajský úřad Zlínského kraje, odbor ÚPaSŘ)

Návrh ÚP Komárov bude pro společné jednání předán pořizovateli ve 2 vytištěných vyhotoveních a na CD (\*.doc, \*.pdf). Na základě společného jednání bude návrh upraven a bude předán pořizovateli pro veřejné projednání ve 2 tištěných vyhotoveních a na CD (\*.doc, \*.pdf). Pro případné opakované veřejné projednání bude návrh upraven a bude předán pořizovateli pro opakované veřejné projednání ve 2 tištěných vyhotoveních a na CD (\*.doc, \*.pdf). Po veřejném projednání nebo po opakovaném veřejném projednání bude zpracován návrh ve 4 vyhotoveních v listinné podobě a 1x digitálně na elektronickém nosiči (ve formátu: textová a tabulková část \*.doc, \*.xls, grafická část \*.dgn, \*.pdf).

## **G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Nepředpokládá se masivní vymezování zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Předpokládá se, že návrh územního plánu bude zaměřen zejména na prověření a stabilizaci stávajících rozvojových ploch včetně prověření podmínek využití. Požadavky obce na řešení územního plánu jsou popsány v kapitole A.4.d).

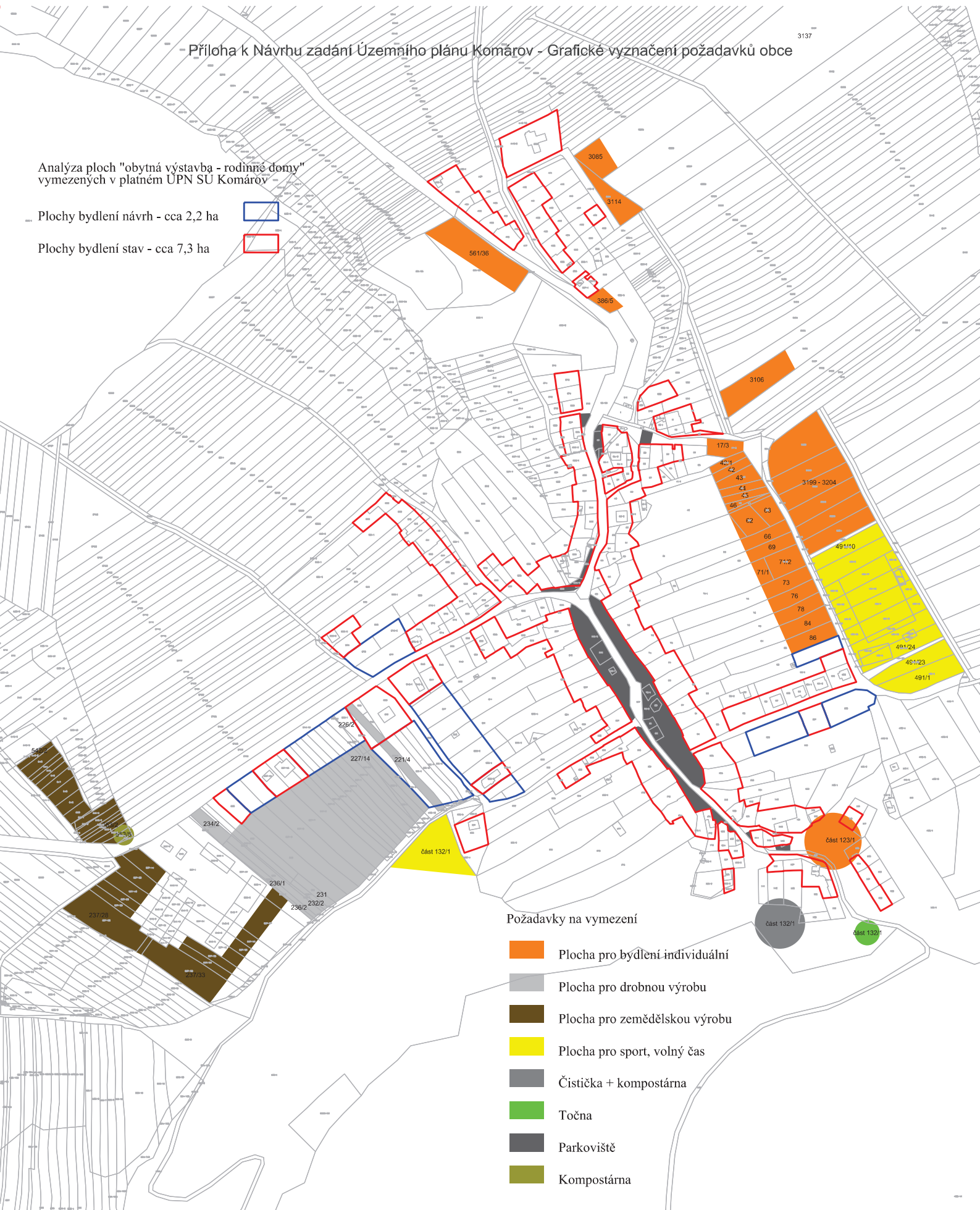
- Příloha k Návrhu zadání Územního plánu Komárov - Grafické vyznačení požadavků obce

Analýza ploch "obytná výstavba - rodinné domy"  
vymezených v platném ÚPN SU Komárov

Plochy bydlení návrh - cca 2,2 ha



Plochy bydlení stav - cca 7,3 ha



Požadavky na vymezení

-  Plocha pro bydlení individuální
-  Plocha pro drobnou výrobu
-  Plocha pro zemědělskou výrobu
-  Plocha pro sport, volný čas
-  Čistička + kompostárna
-  Točna
-  Parkoviště
-  Kompostárna