ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROV

Příloha č. 3 k opatření obecné povahy č. 1/2017

C – TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

Objednatel: **Obec Komárov**	Pořizovatel: **Městský úřad Otrokovice**

Zhotovitel: **Institut regionálních informací, s.r.o**

Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektant: **Mgr. Barbora Necidová**

Mgr. Zdeněk Kundera

Autorizační razítko

Obsah

C – Textová část

1. Postup pořízení územního plánu 5
1.1. Pořízení územního plánu 5
1.2. Zadání územního plánu 5
1.3. Návrh územního plánu 5
1.3.1. Společné jednání o návrhu územního plánu 6
1.3.2. Řízení o územním plánu 6
2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 7
2.1. Soulad s politikou územního rozvoje 7
2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 17
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území 24
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 29
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zváštních právních předpisům popřípadě s výsledkem řešení rozporu 29
6. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona 31
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí....32
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona 32
9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 32
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 32
10.1. Vymezení zastavěného území 32
10.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 32
10.3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 34
10.3.1. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch 35
10.3.1.1. Plochy smíšené 35
10.3.1.2. Plochy občanského vybavení 36
10.3.1.3. Plochy technické infrastruktury 36
10.3.1.4. Plochy dopravní infrastruktury 37
10.3.1.5. Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně 37
10.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 38
10.4.1. Dopravní infrastruktura 38
10.4.2. Technická infrastruktura 38
10.4.3. Občanské vybavení 40
10.4.4. Veřejná prostranství 40
10.5. Koncepce uspořádání krajiny 40
10.5.1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 42
10.5.2. Územní systém ekologické stability 42
10.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 44
10.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 47

10.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 48
10.9. Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stav. zákona 48
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch 48
11.1. Obyvatelstvo 49
11.2. Bydlení 50
11.3. Pracovní příležitosti a zaměstnanost....51
11.4. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území....52
11.5. Vyhodnocení záměrů dle platného územního plánu....52
11.6. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení....53
12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů....54
13. Vyhodnocení splnění požadavků zadání....56
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....56
A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....56
A.1.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje 56
A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem....56
A.1.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů....56
A.1.3.1. Limity využití území 56
A.1.3.2. Problémy určené k řešení v územním plánu 58
A.1.3.3. Požadavky na zohlednění silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb vyplývajících z RURÚ pro ORP Otrokovice 59
A.1.3.4. Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů....59
A.1.4. Další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností....59
A.1.4.1. Požadavky vyplývající z rozvojových programů a koncepcí Zlínského kraje 59
A.1.4.2. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů 61
A.1.4.3. Další požadavky 61
A.1.4.4 Požadavky obce 64
A.1.4.5 Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány....66
A.1.4.6 Požadavky vyplývající z projednání s veřejností 66
14. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 67
15. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa....67
15.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu 68
15.2. Vyhodnocení vlivu návrhových ploch na organizaci ZPF....68

15.3. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení....69
15.4. Údaje o areálech zemědělské prvovýroby, zemědělských usedlostech a jejich předpokládaném porušení....69
15.5. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny....69
15.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa....69
15.7. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů....70
15.8. Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu....70
16. Přehled změn vzniklých během projednání návrhu územního plánu....71
16.1. Změny po společném jednání....71
16.2. Změny po veřejném projednání....74

D – Grafická část

D1 – Výkres širších vztahů (1 : 100 000)

D2 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Komárov usnesením č. 15a/7/2015 ze dne 22. 06. 2015 rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Komárov (dále jen „ÚP Komárov“), určilo zastupitelku p. Marii Zapletalovou zastupitelkou pro plnění úkolů v rozsahu stavebního zákona při procesu pořizování ÚP Komárov (určený zastupitel) a schválilo žádost obce o pořízení územního plánu Městskému úřadu Otrokovice. O pořízení územního plánu obec požádala pořizovatele – Městský úřad Otrokovice, odbor rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování dopisem doručeným dne 12. 11. 2015.

1.2. Zadání územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zpracoval návrh zadání územního plánu. Znění návrhu zadání bylo určenou zastupitelkou odsouhlaseno dne 13. 11. 2015.

Návrh zadání pořizovatel zaslal v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci Komárov písemností ze dne 16. 11. 2015. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. Stejná lhůta byla pro uplatnění stanoviska krajského úřadu jako příslušného úřadu a pro uplatnění podnětů sousedních obcí. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu bylo vydáno dne 08.12.2015 č.j. KUZL 70993/2015 se závěrem, že ÚP Komárov není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Dle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona rovněž pořizovatel doručil návrh zadání veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce MěÚ Otrokovice a OÚ Komárov v termínu od 16. 11. 2015 do 17. 12. 2015. Do 15 dnů od doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Pořizovatel umožnil veřejnosti a dotčeným orgánům se seznámit s návrhem zadání ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na MěÚ Otrokovice, odboru rozvoje města, oddělení rozvoje a územního plánování, na Obecním úřadu Komárov, návrh zadání byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na stránkách MěÚ Otrokovice (www.otrokovice.cz v sekci dokumenty města – územní plánování – projednávané dokumenty) a na úřední desce obce Komárov (www.komarov-ou.cz).

Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou vyhodnotil vyjádření, podněty, stanoviska a připomínky k návrhu zadání ÚP Komárov. Toto vyhodnocení pořizovatel projednal s určeným zastupitelem dne 23. 12. 2015. Na základě vyhodnocení pořizovatel upravil návrh zadání a předložil jej písemností ze dne 29. 12. 2015 č.j. ORM/55919/2015/ALI zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Komárov usnesením č. 3/12/2016 ze dne 04. 01. 2016 souhlasilo s vyhodnocením vyjádření, podnětů, připomínek a stanovisek k návrhu zadání územního plánu a schválilo zadání územního plánu.

1.3. Návrh územního plánu

Návrh územního plánu vyhotovil Institut regionálních informací, s.r.o., Ing. arch. Michal Hadlač. K projednání návrh územního plánu předala určená zastupitelka pořizovateli dne 13. 01. 2017.

1.3.1. Společné jednání o návrhu územního plánu

Pořizovatel dopisem ze dne 17. 01. 2017 oznámil dle ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Komárov a sousedním obcím; krajskému úřadu zároveň předal návrh územního plánu pro posouzení podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. Součástí oznámení bylo poučení, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

Společné jednání se uskutečnilo dne 06. 02. 2017 v 9:00 hodin v zasedací místnosti odboru stavební úřad Městského úřadu Otrokovice, nám. 3 května 1790 (třetí budova úřadu), 765 23 Otrokovice.

Pořizovatel dle ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce MěÚ Otrokovice a OÚ Komárov v termínu od 17. 01. 2017 do 06. 03. 2017 s tím, že do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Návrh územního plánu byl vystaven po celou dobu k nahlédnutí v tištěné podobě u pořizovatele, na Obecním úřadu Komárov, Komárov 124, 763 61 Napajedla a v elektronické podobě (umožňující dálkový přístup) na www.otrokovice.cz v sekci dokumenty města – územní plánování – projednávaná dokumentace.

V souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal pořizovatel dne 23. 03. 2017 dopisem č.j. ORM/14285/2017/ALI krajskému úřadu stanoviska a připomínky uplatněná k návrhu územního plánu a požádal o vydání stanoviska k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Nadřízený orgán posoudil návrh územního plánu z uvedených hledisek a vydal stanovisko dne 11.04.2017 č.j. KUZL 24533/2017. Výsledky projednání dle § 51 odst. 1 stavebního zákona byly vyhodnoceny pořizovatelem ve spolupráci s určenou zastupitelkou, vyhodnocení pořizovatel s určenou zastupitelkou projednal dne 16. 05. 2017 a 18. 05. 2017. Na základě výsledků projednání požádal pořizovatel dne 18. 05. 2017 zpracovatele územního plánu o úpravu návrhu pro veřejné projednání.

1.3.2. Řízení o územním plánu

Upravený návrh územního plánu byl předán pořizovateli 19. 06. 2017.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu ÚP Komárov dle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona, zaslal pořizovatel obci Komárov, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dopisem ze dne 21.06.2017 č.j. ORM/25192/2017/ALI. Oznámení obsahovalo informaci, že každý může nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky. Dotčené orgány a krajský úřad byly informovány, že mohou uplatnit do 7 dnů od veřejného projednání stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Přehled změn v textové a grafické části návrhu územního plánu po společném jednání byl uveden v odůvodnění územního plánu. Oznámení obsahovalo informaci, že nebude přihlédnuto k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám a k stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje.

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška obsahovala informaci o možnosti uplatnit do 7 dnů od veřejného projednání připomínky a námitky. Ve veřejné vyhlášce bylo uvedeno, že nebude přihlédnuto k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám a k stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto

při vydání zásad územního rozvoje. Veřejná vyhláška byla na úřední desce Městského úřadu Otrokovice a Obecního úřadu Komárov vyvěšena v termínu od 21. 06. 2017 do 03. 08. 2017.

Návrh územního plánu byl v úplné podobě vystaven na internetových stránkách města Otrokovice (www.otrokovice.cz v sekci dokumenty města – územní plánování – projednávané dokumenty) a k nahlédnutí byl v tištěné podobě k dispozici u pořizovatele a na Obecním úřadu Komárov.

Veřejné projednání se konalo dne 26. 07. 2017 od 16:00 hodin v sálu Kulturního domu obce Komárov, č.p. 124. Na veřejném projednání projektant provedl výklad územního plánu. O průběhu veřejného projednání pořizovatel vedl písemný záznam.

Nadřízený orgán posoudil části řešení návrhu územního plánu, které byly od společného jednání změněny a vydal souhlasné stanovisko dne 28. 06. 2017 č.j. KUZL 43953/2017.

Ve veřejném projednání nebyly uplatněny připomínky a námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou vyhodnotil výsledky veřejného projednání.

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu zaslal pořizovatel dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona dne 15. 09. 2017 č.j. ORM/40790/2017/ALI dotčeným orgánům a krajskému úřadu s žádostí o stanoviska.

Na základě veřejného projednání pořizovatel zajistil doplnění odůvodnění územního plánu a předložil obci Komárov návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

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

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále též PÚR ČR) byla schválena usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015.

Podle PÚR ČR je **rozvojová oblast Zlín OB9** vymezena mimo jiné na území obcí ORP Otrokovice kromě obcí v západní části správního obvodu. Jelikož obec Komárov leží ve východní části právního obvodu, spadá dle PÚR ČR do rozvojové oblasti OB9. Pro tuto rozvojovou oblast nejsou stanoveny žádné specifické úkoly.

PÚR ČR stanovuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, které je nutno dodržovat při rozhodování a posuzování záměrů v území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách:

a) *„Možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.“* Veřejnou infrastrukturu představuje veřejná dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství. Všechny tyto druhy veřejné infrastruktury jsou v obci Komárov zastoupeny. Rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury umožňují podmínky využití všech ploch RZV urbanizovaného i neurbanizovaného území, ať už jako využití hlavní nebo jako přípustné. Rozvoj veřejných prostranství je umožněn primárně v plochách P* veřejná prostranství, dále pak v plochách OS – plochy pro tělovýchovu a sport, SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické, DS – plochy pro silniční dopravu. Pro rozvoj občanského vybavení jsou primárně určeny plochy OS – pro tělovýchovu a sport a také plochy SO.3 – smíšené obytné vesnické. Územní plán navrhuje 7 zastavitelných ploch smíšených obytných vesnických, 1 plochu pro silniční dopravu a 1 plochu pro tělovýchovu a sport. Tím jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj veřejné infrastruktury v odpovídající míře

vzhledem k velikosti obce a předpokladu dalšího jejího populačního vývoje. Zároveň jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy tak, aby byl negativní dopad na tyto hodnoty minimalizován.

b) *„Rozvoj bydlení při upřednostňování rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu.“* Zastavěné území poskytuje omezené příležitostí pro rozvoj bydlení. Zastavěné území je vymezeno v souladu se stavebním zákonem a jsou tak do něj zařazeny mimo jiné zahrady, které tvoří nezanedbatelnou část výměry zastavěného území. Umísťováním záměrů v rámci zastavěného území jsou minimalizovány náklady na budování související dopravní a technické infrastruktury a nedochází k fragmentaci krajiny a nepřiměřenému rozrůstání sídla do krajiny. Sociální segregace se vzhledem k velikosti sídla nepředpokládá, nicméně k jejímu zamezení přispívá vymezení zastavitelné plochy pro tělovýchovu a sport, díky níž budou moci obyvatelé obce trávit čas s ostatními obyvateli, čímž dochází k novým sociálním kontaktům a zamezení vzniku nejrůznějších patologických jevů. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území a v některých případech také vyplňují proluky mezi zastavěními územími. Tímto řešením nedochází ke fragmentaci krajiny.

c) *„Nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch.“* Na území obce Komárov se tyto plochy téměř nevyskytují. Pouze u zatáčky při výjezdu do obce směrem na Pohořelice se nachází pozemky, na kterých je uložen odpad a dají se označit jako nevyužitá plocha. V platném územním plánu se jedná o plochy zahrad. Nicméně územní plán zařadil pozemky do ploch veřejných prostranství, čímž je umožněno umístění mobiliáře, vysázení zeleně (parku), zřízení souvisejícího obchodního prodeje a nevýrobních služeb. Tímto řešením je podpořena soudržnost společenství obyvatel území, aniž by byly negativně ovlivněny podmínky pro příznivé životní prostředí, na rozdíl od řešení daným platným územním plánem.

d) *„Řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady.“* Opuštěné plochy a areály se na území obce Komárov nenacházejí.

e) *„Zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center.“* Obec Komárov nelze označit za městské centrum.

f) *„Ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny.“* Územní plán nevymezuje návrhové plochy pro rekreaci, protože není očekávána zvýšená poptávka po rekreačním vyžití na území obce. Obec sice disponuje rozsáhlými lesními celky, ovšem chybí zajímavosti, památky a další atrakce, které by podnítily zvýšení zájmu o rekreaci na území obce. Navíc vymezením ploch pro rekreaci ve volné krajině by došlo k nákladnému budování související dopravní a technické infrastruktury, která by mohla způsobit její fragmentaci. Nicméně rozvoj rekreace, především pak druhého bydlení, je přípustný v plochách smíšených obytných vesnických, tedy v rámci zastavěného území a také v rámci navržených ploch.

g) *„Minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.“* Urbanistická koncepce zůstává nezměněna. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty území a s minimálním dopadem na krajinný ráz. Respektovány jsou také významné vyhlídkové body, v jejichž bezprostřední blízkosti nejsou navrženy zastavitelné plochy. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch jsou zvoleny tak, aby byl dopad na krajinný ráz minimalizován při zachování podmínek adekvátního užívání těchto ploch.

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.“

PÚR ČR vymezují na území obce Komárov koridor technické infrastruktury E1 – koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko (-Považská Bystrica) a zároveň pro něj stanovují tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:
„Při posuzování a rozhodování záměrů vytvářet podmínky pro průchod územím s minimalizací dopadů na životní prostředí, a to především v úseku Vizovických vrchů-Střelná-hranice ČR.“

Dále pak PÚR ČR vymezuje pro koridor E1 tyto úkoly pro územní plánování:
„Po splnění úkolů pro ministerstva prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územní rezervy, případně vymezením koridoru.“

PÚR ČR stanovuje pro KrÚ ZK zpracovat územní studii pro prověření vedení koridoru E1, tato územní studie dosud nebyla zpracována. Z tohoto důvodu územní plán koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko nevymezuje.

Na území obce Komárov se nenacházejí žádné plochy nebo koridory dopravní infrastruktury, které jsou obsahem PÚR ČR.

Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje takto:

(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 užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů“* Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území takto:

Přírodní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

památný strom

- stabilizované plochy lesní - L,
- v okolí nejsou navrhovány žádné plochy se změnou v krajině,

skladebné části ÚSES

- ochrana dostatečně zajištěna podmínkami využití ploch přírodních - P a ploch krajinné zeleně - K,

území se zvýšenou ochranou krajinného rázu

- tato území se na území obce nachází čtyři a jsou v nich vymezeny převážně stabilizované plochy až na zastavitelnou plochu TV č. 12 převzatou z PRVK ZK pro vybudování ČOV a zastavitelnou plochu SO.3 č. 4, kde je stanovena výšková regulace zástavby do jednoho nadzemního podlaží a podkroví a zároveň zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku a zastavitelnou plochu SO.3 č. 5, která vyplňuje proluku mezi zastavěnými plochami,
- dopad na krajinný ráz není tedy zásadní.

Kulturní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

archeologické naleziště II. a III. kategorie

- archeologické naleziště II. kategorie zahrnuje stabilizované plochy smíšené obytné venkovské a plochy veřejných prostranství v centrální části obce (nepatrně zasahuje také do nezastavěného území ploch lesních - L),
- nezasahují do něj žádné návrhové plochy,
- archeologické naleziště III. kategorie zahrnuje celý zbytek řešeného území
- v územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy
- plochy smíšené obytné vesnické – SO.3 umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

soubor architektonicky cenných staveb

- spadá do něj centrální část obce se zvýšenou koncentrací architektonicky cenných staveb,
- jedná se výhradě o stabilizované plochy smíšené obytné vesnické a plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné vesnické umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

místo významné události

- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,

kamenná socha Panny Marie při příjezdu od Pohořelic

- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž při příjezdu od Pohořelic

- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž před kostelem

- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P* v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kovový kříž na kamenném podstavci na křižovatce před školou

- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kamenný kříž na parcele č. 158/2

- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

budova školy z roku 1886 na parcele č. 262

- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

pamětní deska na budově školy umučeným občanům za 2. SV

- viz předchozí bod

kamenná pieta na parcele č. 79/2
- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž jihozápadně od obce při příjezdu od Topolné
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

významné výhledy do okolí
- na území obce jsou dva, jeden na západním okraji zastavěného území a druhý na východním okraji u fotbalového hřiště,
- v blízkosti těchto míst výhledů není navrhována žádná rozvojová plocha, která by narušovala dálkový výhled.

Civilizační hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

veřejná infrastruktura
- veřejná technická infrastruktura – respektována ochranná a bezpečnostní pásma vodovodu, kanalizace, plynovodu, elektrického vedení, dálkového telekomunikačního kabelu, radioreléové trasy včetně souvisejících zařízení, územní plán navrhuje plochu pro ČOV a vytváří podmínky pro doplnění vodovodní a kanalizační sítě,
- veřejná dopravní infrastruktura – respektována ochranná pásma silnic, územní plán vymezuje novou plochu dopravní infrastruktury DS č. 9 pro obratiště motorových vozidel, územní plán zachovává koncepci dopravy na území obce,
- občanská vybavenost – obec disponuje úrovní a množstvím občanské vybavenosti úměrné velikosti sídla - v obci se nachází obecní úřad, mateřská školka, kulturní dům, pohostinství, knihovna, hasičská zbrojnice, tyto objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických, sportovní areál pak do stabilizovaných ploch tělovýchovy a sportu, územní plán navrhuje novou plochu tělovýchovy a sportu v jihozápadní části sídla v návaznosti na zastavěné území.
- veřejná prostranství – plochy veřejných prostranství - P* jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy.

(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.“* Primární sektor je na území obce zastoupen areálem pštrosí farmy na jihozápadu sídla, který je územním plánem zařazen do stabilizovaných ploch zemědělské a lesnické výroby. Rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu navrženy nejsou. Ochrana zemědělské půdy je zajištěna přiměřeným množstvím navržených zastavitelných ploch. Některé z nich jsou přebrány z platného územního plánu. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo jsou umisťovány v prolukách mezi zastavěnými územími. Dále jsou stanoveny podmínky využití ploch zemědělských tak, aby byla dostatečně zajištěna jejich ochrana. Ekologická funkce krajiny není rozvojem primárního sektoru narušena.

(15) *„Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanizmy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.“* Tomuto negativnímu jevu lze předcházet z hlediska územního plánování například vymezením dostatečného množství občanské vybavenosti, vhodnou urbanistickou strukturou, zachováním znaků zdravého životního prostředí nebo dostupnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Tato problematika je územním plánem řešena dostatečně na to, aby

k prostorové sociální segregaci nedocházelo. Byla vymezena zastavitelná plocha OS č. 8 pro realizaci hřiště, dále se v obci nachází areál fotbalového hřiště a tenisových kurtů, který byl vymezen jako stávající plocha pro tělovýchovu a sport. Je vymezeno i dostatečné množství veřejných prostranství, která umožňují umístění mobiliáře obce nebo veřejné zeleně. Problémy s prostorovou segregací se obecně očekávají spíše ve větších sídlech, pravděpodobnost vzniku prostorové segregace v obci Komárov je nízká vzhledem k její velikosti.

(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.“* Každá plocha s rozdílným způsobem využití umožňuje rozličné způsoby využití – hlavní, přípustné, (podmíněně přípustné). Nové rozvojové plochy jsou vymezovány v návaznosti na stabilizované plochy se stejným nebo slučitelným typem ploch s rozdílným způsobem využití. Proces pořizování územních plánů v sobě nese i zapojení veřejnosti. V průběhu projednávání návrhu ÚP je umožněno podávání připomínek a námitek v souladu se stavebním zákonem. Tím se do výsledné podoby ÚP mohou promítnout i potřeby veřejnosti, zejména pak obyvatel obce. Dle PÚR ČR je území obce zařazeno do rozvojové oblasti OB9 Zlín. V ZÚR ZK došlo však ke zpřesnění této rozvojové oblasti a obec Komárov z ní byla vyřazena. Územní plán respektuje komplexní pozemkové úpravy.

(16a) *„Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.“* Územní plán je zpracován v souladu s nadřazenou dokumentací (PÚR ČR, ZÚR ZK), se zadáním územního plánu, v souladu se stavebním zákonem a provádějícími předpisy. Jsou respektovány také rozvojové programy a koncepce Zlínského kraje (např. Strategie rozvoje Zlínského kraje 2009 – 2020, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje atp.). Soulad s těmito programy a koncepcemi je řešen dále.

(17) *„Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích“* Vzhledem k poloze obce (blízkost Napajedel, Otrokovic, Uherského Hradiště, Zlína) nelze tvrdit, že se jedná o hospodářsky problémový region. Dle PÚR ČR se obec nachází v rozvojové oblasti OB9 (ZÚR ZK na území obce tuto rozvojovou oblast nevymezují). ÚP nevymezuje zastavitelné plochy určené k rozvoji primárního nebo sekundárního sektoru (výroby a průmyslu). V obci se nachází zemědělský areál pštrosí farmy, který je zdrojem pracovních příležitostí pro obyvatele obce. Nicméně lze počítat s dojížďkou obyvatel obce za prací do výše zmíněných sídel vyššího významu.

(18) *„Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.“* Mezi městskými oblastmi – nositeli ekonomického rozvoje a služeb nadmístního významu a venkovskými oblastmi, které jsou především zdrojem zemědělské výroby a nositeli rekreační funkce, by mělo docházet k intenzivní výměně služeb. Obec Komárov nelze jednoznačně zařadit ani do jedné ze zmiňovaných oblastí. Sama o sobě se vyznačuje venkovským charakterem, ale vzhledem k blízkosti výrazně větších sídel (Napajedla, Otrokovice, Zlín tvořící městskou oblast až aglomeraci) nelze tvrdit, že se jedná vyloženě o venkovskou oblast. Nelze předpokládat větší zájem obyvatel této městské oblasti o rekreační vyžití v obci Komárov. Z toho důvodu nejsou územním plánem vymezeny žádné plochy rekreace, nicméně případný rozvoj rekreace (druhého bydlení) je možný v plochách smíšených obytných vesnických. Obec Komárov disponuje poměrně

rozsáhlými celky zemědělské, především orné půdy, kterou lze považovat za zdroj pro obyvatelstvo (nejen) městských oblastí. Její ochrana je územním plánem zajištěna dostatečně. Na území obce se nachází zemědělský areál pštrosí farmy zařazený do stabilizovaných ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu. Městská oblast zlínské aglomerace poskytuje obyvatelům obce Komárov bohatou nabídku služeb a pracovních příležitostí.

(19) *„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) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné 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.“* Na území obce Komárov se žádné brownfields nenacházejí. Zastavěné území umožňuje díky značnému množství dosud nezastavěných pozemků realizovat rozvojové záměry uvnitř intravilánu, čímž je zajištěna ochrana před rozšiřováním sídla do krajiny a z toho plynoucí nákladností výstavby mimo zastavěné území. V neposlední řadě je využitím zastavěného území bráněno fragmentaci krajiny a je zajištěna její lepší prostupnost. Ochrana nezastavěného území je zajištěna podmínkami využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Veřejnou zeleň je možno zavádět ve více plochách s rozdílným způsobem využití, např. v plochách veřejných prostranství, tělovýchovy a sportu, plochách smíšených obytných vesnických atp. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. V některých případech navržené zastavitelné plochy vyplňují proluky mezi zastavěnými územími. Tímto řešením je dosaženo šetrného využívání území z hlediska ekologického i ekonomického. Přestože se obec Komárov nachází nedaleko větších sídel, množství zastavitelných ploch neumožňuje rozvoj bydlení v takové míře, aby šlo hovořit o nežádoucí suburbanizaci. Nicméně je pravděpodobné, že uživatelé navržených zastavitelných ploch pro bydlení budou do práce a za službami dojíždět do nedalekých měst.

(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. ochranu 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 nevymezuje plochy, na kterých by mohly vzniknout záměry takového měřítka, aby významně ovlivnily charakter krajiny, proto není ani třeba navrhovat kompenzační opatření. Kvalita životního prostředí je zajištěna dostatečně stanovením podmínek využití ploch nezastavěného území. Jsou respektovány zájmy ochrany přírody – území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, sesuvné území, skladebné části ÚSES, památný strom. Na území obce Komárov proběhly komplexní pozemkové úpravy, které jsou územním plánem respektovány. Díky nim je zajištěna lepší prostupnost a retenční schopnost krajiny. Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou dle ÚAP na vysoké úrovni. Díky rozsáhlým lesním plochám byla identifikována jako silná stránka obce Komárov vysoká hodnota koeficientu

ekologické stability. Územní plán nenavrhuje rozvojové plochy na PUPFL, čímž je splněn předpoklad pro zachování vysoké hodnoty KES i po dobu účinnosti územního plánu.

(20a) *„Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“* Územní plán zajišťuje prostupnost krajiny vymezením skladebných částí ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací a s ÚPD okolních obcí a jejich propojením ve funkční celek. Prostupnost krajiny a zamezení srůstání sídel je dále zajištěno vymezováním nových zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území, což minimalizuje potřebu nových sítí technické a dopravní infrastruktury a případnou následnou fragmentaci krajiny. Realizované komplexní pozemkové úpravy obce Komárov navrhují nové cesty v nezastavěném území, čímž je zlepšena prostupnost krajiny pro člověka a jsou navrženy interakční prvky zlepšující prostupnost krajiny pro živočichy a migraci fauny i flóry. Plochy nebo koridory pro stavby dopravní infrastruktury snižující prostupnost krajiny na území obce Komárov nejsou navrženy. Jsou navrženy plochy TE č. 16, 17, 18, 19, 20 pro koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec-Otrokovice ze ZÚR ZK, nicméně se nepředpokládá případný negativní vliv na prostupnost krajiny.

(21) *„Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“* Dle PÚR ČR se území obce nachází v rozvojové oblasti OB9 Zlín. ZÚR ZK však tuto rozvojovou oblast zpřesnily a území obce z ní vyřadily. Nelze ani říci, že krajina obce Komárov je negativně ovlivněna lidskou činností nad míru běžnou u obdobně velkých sídel. Nicméně obvod sídla tvoří zahrady podlouhlého tvaru a humna tvořící zelený pás kolem celého sídla a přirozený přechod mezi sídlem a volnou krajinou. Tyto zahrady a humna jsou v územním plánu zpravidla zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických. Zeleň a její rozvoj umožňuje většina ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana zeleně je zajištěna mimo zastavěné území podmínkami využití daných ploch s rozdílným způsobem využití.

(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).“* Územím obce neprochází žádná cyklostezka nebo cyklotrasa. Severním cípem katastrálního území prochází žlutá turistická značka z Napajedel do Malenovic, kterou územní plán respektuje. Územní plán nebrání vzniku cyklostezek nebo cyklotras, podmínky využití určitých ploch RZV umožňují jejich realizaci.

(23) *„Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet*

zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).“ Územní plán vymezuje zastavitelné plochu pro umístění ČOV. Zastavitelná plocha TV č. 12 je lokalizována v souladu s PRVK ZK u silnice na Pohořelice v nenávaznosti na zastavěné území. Na jihovýchodním konci sídla je navržena plocha DS č. 9 silniční dopravy pro umístění obratiště pro motorová vozidla. Dále územní plán vymezuje návrhové plochy č. 16, 17, 18, 19, 20 pro koridor E02 vymezený PÚR ČR a zpřesněný ZÚR ZK pro vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Tyto plochy jsou záměrně navrženy v souběhu se stávajícím vedením vysokého napětí, aby byla minimalizována fragmentace krajiny a byl co nejméně narušen krajinný ráz. Zmíněné plochy pro bydlení (stabilizované i návrhové) jsou vymezeny mimo negativní dosah koridorů pro dopravní nebo technickou infrastrukturu pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy nebo železnic, protože žádná z těchto dopravních staveb se na území obce ani v blízkém okolí obce nenachází.

(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).“* Dle PÚR ČR se území obce nachází v rozvojové oblasti OB9 Zlín. ZÚR ZK však tuto rozvojovou oblast zpřesnila a území obce z ní vyřadila. Dopravní infrastruktura je vzhledem k velikosti sídla na dostatečné úrovni. Nicméně ke zlepšení stavu přispívá územní plán vymezením zastavitelné plochy silniční dopravy DS č. 9 pro umístění obratiště pro motorová vozidla. Podmínky využití ploch RZV realizaci cyklostezek (cyklotras), včetně nezastavěného území, umožňují. Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby byly zajištěny podmínky pro jejich dopravní napojení.

(24a) *„Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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.“* Dle ÚAP se území obce nachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. Zhoršený stav kvality ovzduší s ohledem na imisní limity jsou dány blízkostí velkých sídel, samotná obec Komárov má minimální podíl na tomto stavu. Územní plán nenavrhuje plochy pro zemědělskou výrobu nebo plochy průmyslu a skladování, které by mohly tento stav zhoršit. Naopak rozsáhlé lesní celky na území obce jsou dobrým předpokladem pro zlepšení nepříznivého stavu. Na území obce byla dle ÚAP identifikována stará ekologická zátěž v podobě staré skládky nedaleko zastavěného území severozápadní části sídla. Návrhové plochy pro bydlení nejsou vymezeny v přímé návaznosti na pštrosí farmu, čímž je zachován dostatečný odstup zajišťující pohodu bydlení bez nadměrného zápachu, hluku nebo prašnosti.

(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.“* Na území obec Komárov byly realizovány komplexní pozemkové úpravy, jejichž řešení navrhuje podmínky pro lepší prostupnost a retenční schopnost krajiny. Územní plán tyto KPÚ zohledňuje. Územní plán navrhuje v souladu s KPÚ na jihozápadě katastrálního území obce plochy určené k rozlivům (suché poldry) a zastavitelné plochy pro

související hráze. Poměrně značná část území obce spadá do území ohroženého sesuvy půdy. KPÚ navrhují také protierozní opatření, územní plán tato opatření respektuje zařazením daných pozemků do ploch RZV, které realizaci protierozních opatření připouští.

(26) *„Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“* Na území obce Komárov se nenachází vyhlášené záplavové území ani území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod, protože územím obce prochází pouze horní tok potoku Burava, který nemá potenciál způsobit škody na majetku ani v případě příhodných podmínek pro povodně. Jeho koryto navíc vede zcela mimo zastavěná území.

(27) *„Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou regionálními centry tak, aby se díky jejich možnostem, poloze i infrastruktuře zlepšovaly i podmínky okolních obcí ve venkovských oblastech. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.“* Rozvoj veřejné infrastruktury umožňuje většina ploch RZV. Umisťování veřejné dopravní a technické infrastruktury je přípustné i mimo zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Rozšiřování občanské vybavenosti umožňují primárně plochy OS občanského vybavení, ale také plochy SO.3 smíšené obytné vesnické. Veřejná prostranství lze realizovat v několika plochách RZV. Je navržena plocha pro umístění ČOV, plochy pro vedení koridoru z PÚR ČR zpřesněný ZÚR ZK - E02 – ZVN 400 kV Rohatec-Otrokovice (v souběhu se stávajícím vedením vysokého napětí), jedna plocha pro silniční dopravu (obratiště) a jedna plocha pro tělovýchovu a sport (hřiště). Dopravní koncepce není měněna, vzhledem k velikosti obce a současné koncepci dopravy je řešení dostačující.

(28) *„Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“* Vzhledem k blízkosti měst s dostatečnou nabídkou služeb a pracovních příležitostí a relativně klidnému prostředí bez výrazných negativních vlivů na životní prostředí, ve kterém se obec Komárov nachází, lze tvrdit, že kvalita života v obci je na uspokojivé úrovni. Tuto úroveň může ještě zlepšit realizace veřejné infrastruktury v odpovídajícím množství a kvalitě provedení. Územní plán vytváří podmínky pro vybudování veřejné infrastruktury jak v plochách stabilizovaných, tak také navrhuje nové plochy pro její rozvoj. Obec disponuje veřejným vodovodem i kanalizací. Obec má zpracovanou studii na vybudování nové ČOV. Územní plán vytváří podmínky pro změnu koncepce odkanalizování.

(29) *„Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné*

možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.“ Železniční ani letecká doprava zastoupeny v obci Komárov nejsou. Proto není třeba řešit návaznost různých druhů doprav. Zlínský kraj nemá zavedený pro celé území kraje integrovaný dopravní systém. Do Zlínské integrované dopravy ani do systému městské hromadné dopravy obec Komárov začleněna není. Dopravní koncepce není územním plánem měněna. Obcí neprochází žádná cyklostezka/cyklotrasa. Jejich vybudování je možné v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona i v nezastavěném území, což územní plán ctí. Severním cípem katastru obce prochází žlutě značená turistická stezka z Napajedel do Malenovic, která je územním plánem respektována.

(30) *„Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávek vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“* V obci Komárov je vybudován nový veřejný vodovod, na který je napojena celá obec, proto není třeba tuto koncepci měnit. Územní plán respektuje současnou vodovodní síť. Přibližně 90 % obyvatel obce je napojeno na kanalizační síť. Areál pštrosí farmy je odkanalizován nezávisle na veřejné kanalizační síti. V obci je uvažováno s vybudováním nové splaškové kanalizace. Stávající kanalizace má být ponechána jako kanalizace dešťová. Trasy nové kanalizace mají být vedeny převážně v souběhu se stávající kanalizací, část má být vedena v asfaltových komunikacích. Územní plán respektuje navrhované řešení, které vymezuje PRVK ZK, čímž jsou zajištěny podmínky pro vysokou kvalitu života v obci nyní i v budoucnu.

(31) *„Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.“* Územní plán nevymezil vzhledem k absenci konkrétních požadavků žádné zvláštní plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

(32) *„Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech. V souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.“* Tato priorita se netýká obce Komárov.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, zahrnující právní stav ke dni 5. 10. 2012 (dále jen ZÚR ZK). ZÚR stanovují priority územního plánování pro Zlínský kraj, které je třeba při zpracovávání územně plánovacích dokumentacích ctít. Tyto priority jsou územním plánem řešeny následovně:

(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 odborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.“* Územní plán zohledňuje vyvážený vztah mezi příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Dle ÚAP je na území obce vyhodnocena nejhůře soudržnost společenství obyvatel. Územní plán vymezil dostatečné množství ploch veřejných prostranství a ploch občanské vybavenosti, jejichž smysluplným využitím může být soudržnost společenství obyvatel podpořena. Navržena je i nová plocha pro tělovýchovu a sport. Příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj jsou hodnoceny na území obce kladně, tudíž není usilovat o změnu. Nicméně případnému zlepšení stavu územní plán nebrání.

(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 realizace významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územní obvodu Zlínského kraje.“*

ZÚR ZK zpřesňují plochu a koridor E8 z PÚR ČR pro novou elektrickou stanici 400/110 kV a připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice (dále TR) Rohatec do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice – Rohatec a nasmyčkování vedení v424 do TR Rohatec vymezením koridoru E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice v šíři 1200 m. Pro tento koridor územní plán vymezuje v souběhu se stávajícím vedením velmi vysokého napětí návrhové plochy č. 16 – 20. Tím je splněn úkol zadaný ZÚR ZK pro územní plánování – *„zpřesnit vedení koridoru a v součinnosti s příslušnými orgány státní správy zajistit územní koordinaci a ochranu na úrovni ÚPD dotčených obcí“*. Koridor je tedy zpřesněn na šířku 100 m v návaznosti na území okolních obcí.

ZÚR ZK dále stanovují potřebu zpracování územní studie zahrnující mimo jiné k. ú. Komárov u Napajedel pro prověření vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR. Tato územní studie dosud zpracována nebyla.

ZÚR ZK vymezují na území obce Komárov plochy a koridory ÚSES jako veřejně prospěšná opatření:

PU13 – NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený
PU 23 – NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček
PU 53 – RBC 102 Prusinky.

Tyto skladebné části ÚSES územní plán v souladu s § 43 odst. 3 zpřesňuje s ohledem na návaznost na území okolních obcí. Příslušné plochy splňující funkčnost a parametry skladebných částí ÚSES byly zařazeny do stabilizovaných ploch krajinné zeleně, případně ploch lesních nebo ploch přírodních, jež dostatečně zajišťují jejich ochranu mimo jiné v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Územní plán zohledňuje komplexní pozemkové úpravy, které na území obce proběhly.

V souladu s PRVK ZK se mění koncepce odkanalizování vymezením plochy pro ČOV a návrhem nové kanalizační sítě. Územní plán PRVK ZK respektuje, vymezil v souladu s ním plochu pro ČOV. Budování sítí veřejné technické infrastruktury umožňují všechny plochy RZV zastavěného území.

(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 a 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;*
- *Umísťování 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 a vnitřního výrazu sádel, 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.“*

ZÚR ZK na území obce Komárov nevymezují žádné hodnoty krajského významu. Územní plán respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty významu místního významu:

Přírodní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

památný strom
- stabilizované plochy lesní - L,
- v okolí nejsou navrhovány žádné plochy se změnou v krajině,

skladebné části ÚSES
- ochrana dostatečně zajištěna podmínkami využití ploch přírodních - P a ploch krajinné zeleně - K,

území se zvýšenou ochranou krajinného rázu
- tato území se na území obce nachází čtyři a jsou v něm vymezeny převážně stabilizované plochy až na zastavitelnou plochu TV č. 12 převzatou z PRVK ZK pro vybudování ČOV a zastavitelnou plochu SO.3 č. 4, kde je stanovena výšková regulace zástavby do jednoho nadzemního podlaží a podkroví a zároveň zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku a zastavitelnou plochu SO.3 č. 5, která vyplňuje proluku mezi zastavěnými plochami,
- dopad na krajinný ráz není tedy zásadní.

Kulturní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

archeologické naleziště II. a III. kategorie
- archeologické naleziště II. kategorie zahrnuje stabilizované plochy smíšené obytné venkovské a plochy veřejných prostranství v centrální části obce (nepatrně zasahuje také do nezastavěného území ploch lesních - L),
- nezasahují do něj žádné návrhové plochy,
- archeologické naleziště III. kategorie zahrnuje celý zbytek řešeného území
- v územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy
- plochy smíšené obytné vesnické – SO.3 umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

soubor architektonicky cenných staveb
- spadá do něj centrální část obce se zvýšenou koncentrací architektonicky cenných staveb,
- jedná se výhradě o stabilizované plochy smíšené obytné vesnické a plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné vesnické umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

místo významné události
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,

kamenná socha Panny Marie při příjezdu od Pohořelic
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž při příjezdu od Pohořelic
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž před kostelem
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P* v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kovový kříž na kamenném podstavci na křižovatce před školou
- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kamenný kříž na parcele č. 158/2
- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

budova školy z roku 1886 na parcele č. 262
- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

pamětní deska na budově školy umučeným občanům za 2. SV
- viz předchozí bod

kamenná pieta na parcele č. 79/2
- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž jihozápadně od obce při příjezdu od Topolné
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

významné výhledy do okolí
- na území obce jsou dva, jeden na západním okraji zastavěného území a druhý na východním okraji u fotbalového hřiště,
- v blízkosti těchto míst výhledů není navrhována žádná rozvojová plocha, která by narušovala dálkový výhled.

Civilizační hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

veřejná infrastruktura
- veřejná technická infrastruktura – respektována ochranná a bezpečnostní pásma vodovodu, kanalizace, plynovodu, elektrického vedení, dálkového telekomunikačního kabelu, radioreléové trasy včetně souvisejících zařízení, územní plán navrhuje plochu pro ČOV a vytváří podmínky pro doplnění vodovodní a kanalizační sítě,
- veřejná dopravní infrastruktura – respektována ochranná pásma silnic, územní plán vymezuje novou plochu dopravní infrastruktury DS č. 9 pro obratiště motorových, územní plán zachovává koncepci dopravy na území obce,
- občanská vybavenost – obec disponuje úrovní a množstvím občanské vybavenosti úměrné velikosti sídla - v obci se nachází obecní úřad, mateřská školka, kulturní dům, pohostinství, knihovna, hasičská zbrojnice, tyto objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických, sportovní areál pak do stabilizovaných ploch tělovýchovy a sportu, územní plán navrhuje novou plochu tělovýchovy a sportu v jihozápadní části sídla v návaznosti na zastavěné území.
- veřejná prostranství – plochy veřejných prostranství - P* jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy.

(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;*
- *hospodárně 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 nenáročné formy 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 ke 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 umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní;*
- *vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umisťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvlášť 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.“*

Území obce se nenachází v rozvojové oblasti. Výrazný rozvoj hospodářské funkce se na území obce nepředpokládá, čemuž odpovídá i řešení územního plánu. Je vymezen areál pštrosí farmy jako stabilizovaná plocha výroby zemědělské a lesnické. Obchodní prodej je přípustný v plochách občanského vybavení a plochách veřejného prostranství. Hodnoty území tímto řešením nejsou dotčeny. Na území obce se nachází rozsáhlé souvislé plochy zeleně zlepšující stav životního prostředí a prostupnost krajiny pro biotu. Plochy rekreace nejsou vymezeny, je přípustná v plochách smíšených obytných vesnických. V obci proběhly KPÚ, které územní

plán zohledňuje a navrhuje plochy pro protipovodňová opatření. Obec Komárov nelze označit za turisticky atraktivní lokalitu, kde je třeba umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání. Územní plán zpřesňuje koridor E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Zastavěné území disponuje dostatečným množstvím nezastavěných ploch umožňující vsak dešťových vod. U zastavitelných ploch smíšených obytných vesnických je určen maximální přípustný podíl 30, resp. 35 % veškeré zastavěné plochy na ploše pozemku.

(10) *„Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznačnějších 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 zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.“* Na území obce se nachází převážně půdy nižších bonit (IV. a V. třídy ochrany ZPF), na nichž není třeba odůvodňovat při vymezení zastavitelné plochy výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Zastavitelné plochy jsou vymezovány mimo půdy I. a II. třídy ochrany, až na plochu vymezenou na základě požadavku ZÚR ZK pro koridor ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice, která je z necelé poloviny vymezena na půdách II. třídy ochrany. Jedná se však o veřejně prospěšnou stavbu vymezenou ZÚR ZK, proto je zábor těchto chráněných půd odůvodnitelný. Dále je na 0,3 ha půdy II. třídy ochrany vymezena plocha pro hráz suché vodní nádrže. Také se jedná o veřejně prospěšnou stavbu snižující riziko ohrožení území obce i obcí okolních živelnými pohromami. Množství vymezených zastavitelných ploch je odpovídající velikosti sídla a předpokládanému demografickému vývoji. Ochrana ZPF je zajištěna podmínkami využití jednotlivých ploch RZV nezastavěného území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Podmínky pro zvýšení ochrany ZPF jsou zajištěny také komplexními pozemkovými úpravami, které územní plán zohledňuje.

Obec Komárov nespadá dle ZÚR ZK **do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti**.

Na území obce Komárov zasahuje veřejně prospěšná stavba vymezená ZÚR ZK a zároveň koridor technické infrastruktury nadmístního významu **E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice**, který je v ZÚR ZK vymezen v šíři 1200 m. Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona *„…územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje…“* Územní plán zpřesnil vedení tohoto koridoru a veřejně prospěšné stavby a vymezil pro něj plochy č. 16 – 20 v dostatečné šíři tak, aby byla zajištěna návaznost koridoru na území okolních obcí. Navíc se tyto plochy nachází v souběhu se stávajícím vedením vysokého napětí, čímž dochází ke koordinaci umísťování staveb veřejné infrastruktury v souladu s prioritou územního plánování PÚR ČR č. 27.
Na území obce Komárov zasahují tato veřejně prospěšná opatření vymezená ZÚR ZK, která jsou zároveň plochami a koridory nadmístního významu:

PU13 – NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený
PU 23 – NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček
PU 53 – RBC 102 Prusinky

Tyto skladebné části ÚSES nadmístního významu územní plán v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona zpřesňuje s ohledem na Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice, KPÚ a návaznost na území okolních obcí. Plochy ÚSES jsou, až na průnik s navrhovanými plochami pro elektrické vedení E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice a pro hráz suché vodní nádrže Topolná, stabilizované a jsou vymezené na vodních plochách a tocích WT, na plochách krajinné zeleně K, plochách přírodních P a na plochách lesních L.

V místě průniku byly vymezeny plochy TE č. 16, 17 a 18, ve kterých je v podmínkách využití ploch realizace ÚSES umožněna.

Podle ZÚR ZK území obce spadá do **krajiny zemědělské harmonické**:

VÝSKYT: část úpatí Chřibů, Bílých Karpat, Komoňských a Vsetínských vrchů a Beskyd

KRAJINNÝ RÁZ:

reliéf pahorkatin s menšími vesnickými sídly, převaha zemědělských kultur, vyvážený podíl orná půda / sady a zahrady / trvalé travní porosty, atraktivní pro bydlení.

Přírodní prvky – teplejší svahy pahorkatiny, ekotony porostních okrajů;

Kulturní prvky – dochované architektonické a urbanistické znaky sídel, extenzivní trvalé zemědělské kultury (ovocné sady, louky a pastviny), drobné sakrální stavby, dochovaná historická plužina, doprovody komunikací sídel;

Vjemové znaky – přírodní i kulturní různorodost, harmonie vztahu člověka a přírody, pohledové vazby na významné dominanty, symboly v krajině, sakrální stavby

MOŽNÁ OHROŽENÍ:

- rozsáhlejší zástavba mimo zastavěné území,

Územní plán nenavrhuje mimo ploch pro VPS a VPO zastavitelné plochy v nenávaznosti na zastavěné území. Množství zastavitelných ploch je úměrné velikosti sídla a jejímu předpokládanému demografickému vývoji.

- zatížení území soustředěnou intenzivní rekreací,

Nejsou vymezeny stabilizované ani navrhované plochy pro rekreaci. Ta je přípustná pouze v plochách smíšených obytných vesnických.

- přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků

Územní plán zachovává stávající urbanistickou strukturu. Územní plán dle § 43 odst. 3 nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Z toho důvodu proto není možné stanovit podrobné podmínky výstavby, jako jsou stavební a uliční čáry, fasády, tvar střech atp.

ZÁSADY PRO VYUŽÍVÁNÍ:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů);

Přechod sídla do volné krajiny představují zahrady za usedlostmi a humna, která jsou ve většině případů zařazena do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických. Podíl zahrad na území obce je vysoký.

- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území;

Územní plán nevymezuje plochy pro rezidenční areály ani plochy rekreace.

- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel“

Územní plán respektuje urbanistické a architektonické hodnoty (viz soulad s prioritou č. 6 územního plánování ZÚR ZK).

Z hlediska rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje stanovují ZÚR ZK pro územní plánování tyto úkoly:

- *Prosazovat přírodě šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou.*

  Jsou vytvořeny předpoklady pro přírodě šetrné formy využívání území. Územní plán zohledňuje KPÚ, které navrhly protierozní opatření, která jsou přípustná ve většině ploch RZV neurbanizovaného území. Územní plán vymezuje plochy protipovodňových opatření (suché nádrže a jejich hráze). Nejsou navrženy žádné nové plochy výroby a skladování, území obce si i nadále zachová venkovský charakter. Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování biodiverzity – navrhovanými změnami nebyly dotčeny PUPFL, kterých má obec Komárov vysoký podíl na celkové rozloze katastru. Byla vymezena poměrně hustá síť ÚSES.

- *Upřesnit území vymezení prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů.*
  Části ÚSES byly přebrány ze ZÚR ZK, Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice, KPÚ, platného územního plánu a v případě potřeby zpřesněny z důvodu návaznosti na území okolních obcí. Zachování přírodě blízkých biotopů zajišťují především jednotlivé části ÚSES. Lokality ohrožených rostlin a živočichů se na území obce nevyskytují.
- *Podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů.*
  Byly vymezeny plochy pro protipovodňová opatření č. 13, 14, 15, 17, dále území rozlivu suchých nádrží, která současně zadržují vodu v krajině.
- *Vytvářet územní podmínky pro zachování hodnot památkového fondu kraje.*
  Územní plán respektuje kulturní hodnoty.
- *Vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lokalit archeologických nálezů, podporovat územní požadavky na vybudování doprovodné informační vybavenosti.*
  Území s archeologickými nálezy je zakresleno v koordinačním výkresu a v územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy

Územní plán je v souladu se zásadami využívání krajiny zemědělské harmonické a respektuje její možná ohrožení.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“* Dle ÚAP má obec Komárov oslaben pilíř soudržnost společenství obyvatel. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení tohoto stavu vymezením návrhové plochy pro tělovýchovu a sport v jižní části sídla. Na severovýchodní straně sídla se nachází sportovní areál (fotbalové hřiště, tenisové kurty), který územní plán respektuje a vymezuje jako stabilizovanou plochu pro tělovýchovu a sport. Územní plán vymezuje dostatečné množství ploch veřejných prostranství a ploch smíšených obytných vesnických, které také umožňují zlepšit oslabený stav soudržnosti společenství obyvatel. Územím obce prochází poměrně hustá síť skladebných částí ÚSES zlepšující prostupnost krajiny pro biotu. V obci proběhly také KPÚ, s nimiž je územní plán v souladu a které navrhují protierozní a protipovodňová opatření a doplňují cestní síť, čímž je zlepšena prostupnost krajiny pro člověka. S ohledem na velikost sídla a omezené lidské zdroje nebyly vymezeny nové plochy pro výrobu nebo skladování. Drtivá většina obyvatel obce dojíždí do zaměstnání do blízkých měst. Areál pštrosí farmy je respektován zařazením do stabilizovaných ploch zemědělské a lesnické výroby. Stav podmínek hospodářského rozvoje a příznivého životního prostředí je dle ÚAP uspokojivý.

(2) *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji*

území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje".
V souladu s § 43 odst. 1 územní plán stanovil základní koncepci rozvoje území obce, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezil zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy se změnou v krajině. Jsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které jsou součástí ZÚR ZK. Udržitelný rozvoj území je sledován způsobem popsaným v bodě (1). Soukromé zájmy jsou naplňovány vymezením návrhových ploch, jejichž vymezení vzešlo ze strany podnětu obce jako součást zadání územního plánu.

(3) *„Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů."*
Do územního plánu se promítají veřejně prospěšné stavby a opatření ze ZÚR ZK. Územní plán vymezuje další veřejně prospěšná opatření snižující riziko přírodních katastrof a veřejně prospěšné stavby zlepšující stav veřejné infrastruktury. Soukromé záměry jsou do územního plánu promítnuty také, vzešly ze strany obce a byly součástí zadání územního plánu. V souladu se stavebním zákonem se může do procesu projednání návrhu územního plánu zapojit i veřejnost.

(4) *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území."* Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území takto:

Přírodní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

památný strom
- stabilizované plochy lesní - L,
- v okolí nejsou navrhovány žádné plochy se změnou v krajině,

skladebné části ÚSES
- ochrana dostatečně zajištěna podmínkami využití ploch přírodních - P a ploch krajinné zeleně - K,

území se zvýšenou ochranou krajinného rázu
- tato území se na území obce nachází čtyři a jsou v něm vymezeny převážně stabilizované plochy až na zastavitelnou ploch TV č. 12 převzatou z PRVK ZK pro vybudování ČOV a zastavitelnou plochu SO.3 č. 4, kde je stanovena výšková regulace zástavby do jednoho nadzemního podlaží a podkroví a zároveň zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku a zastavitelnou plochu SO.3 č. 5, která vyplňuje proluku mezi zastavěnými plochami.
- dopad na krajinný ráz není tedy zásadní.

Kulturní hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

archeologické naleziště II. a III. kategorie
- archeologické naleziště II. kategorie zahrnuje stabilizované plochy smíšené obytné venkovské a plochy veřejných prostranství v centrální části obce (nepatrně zasahuje také do nezastavěného území ploch lesních - L),
- nezasahují do něj žádné návrhové plochy,
- archeologické naleziště III. kategorie zahrnuje celý zbytek řešeného území
- v územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy

- plochy smíšené obytné vesnické – SO.3 umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

soubor architektonicky cenných staveb
- spadá do něj centrální část obce se zvýšenou koncentrací architektonicky cenných staveb,
- jedná se výhradě o stabilizované plochy smíšené obytné vesnické a plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné vesnické umožňují zástavbu do 2 nadzemních podlaží a podkroví, stavba nesmí převyšovat hladinu okolních staveb pro bydlení,

místo významné události
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,

kamenná socha Panny Marie při příjezdu od Pohořelic
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž při příjezdu od Pohořelic
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž před kostelem
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P* v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kovový kříž na kamenném podstavci na křižovatce před školou
- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

kamenný kříž na parcele č. 158/2
- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

budova školy z roku 1886 na parcele č. 262
- nachází se ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

pamětní deska na budově školy umučeným občanům za 2. SV
- viz předchozí bod

kamenná pieta na parcele č. 79/2
- nachází se ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství – P*,
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

dřevěný kříž jihozápadně od obce při příjezdu od Topolné
- nachází se ve stabilizovaných plochách zemědělských - Z
- ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy (zákon o státní památkové péči a další navazující právní předpisy),

významné výhledy do okolí
- na území obce jsou dva, jeden na západním okraji zastavěného území a druhý na východním okraji u fotbalového hřiště,
- v blízkosti těchto míst výhledů není navrhována žádná rozvojová plocha, která by narušovala dálkový výhled.

Civilizační hodnoty – jejich lokalizace uvedena v koordinačním výkresu

veřejná infrastruktura

- veřejná technická infrastruktura – respektována ochranná a bezpečnostní pásma vodovodu, kanalizace, plynovodu, elektrického vedení, dálkového telekomunikačního kabelu, radioreléové trasy včetně souvisejících zařízení, územní plán navrhuje plochu pro ČOV a vytváří podmínky pro doplnění vodovodní a kanalizační sítě,
- veřejná dopravní infrastruktura – respektována ochranná pásma silnic, územní plán vymezuje novou plochu dopravní infrastruktury DS č. 9 pro obratiště motorových vozidel, územní plán zachovává koncepci dopravy na území obce,
- občanská vybavenost – obec disponuje úrovní a množstvím občanské vybavenosti úměrné velikosti sídla - v obci se nachází obecní úřad, mateřská školka, kulturní dům, pohostinství, knihovna, hasičská zbrojnice, tyto objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických, sportovní areál pak do stabilizovaných ploch tělovýchovy a sportu, územní plán navrhuje novou plochu tělovýchovy a sportu v jihozápadní části sídla v návaznosti na zastavěné území.
- veřejná prostranství – plochy veřejných prostranství - P* jsou stabilizovány, rozvojové plochy nejsou navrženy.

Hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků je vyjádřeno podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rozsah vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území je zdůvodněn v kap. 11.

(5) *„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“* Vyloučení staveb je obsaženo v nepřípustném využití ploch RZV nezastavěného území. Jedná se o tyto plochy:

WT - vodní plochy a toky
K - plochy krajinné zeleně
L - plochy lesní
Z – plochy zemědělské
P – plochy přírodní
S* - plochy smíšené nezastavěného území

(6) *„Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.“* Nezastavitelný pozemek je dle § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to 1) pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnímu využívání a 2) v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. Jelikož obec Komárov již má účinný územní plán, nezastavitelné pozemky se nevyskytují. Nicméně územní plán nevylučuje umísťování technické infrastruktury v plochách RZV nezastavěného území.

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona:

a) *„Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.“*
Základním úkolem bylo zachování hodnot území vzniklých předchozím vývojem a jejich udržení pro budoucí generace. Jsou zohledněny hodnoty obsažené v zadání územního plánu. Aktuální stav byl sledován v průběhu zpracování návrhu územního plánu, změny byly podchyceny.

b) *„Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.“*
Územním plánem je stanovena urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Urbanistická koncepce stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti územního plánu obsaženy v grafické a textové části. Jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch RZV.

c) *„Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“*
Při návrhu změn v území byly zohledněny požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území. Navrhované rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby umožnily účelné a ekonomické napojení rozvojových ploch na veřejnou infrastrukturu. Vymezení ploch pro bydlení předurčuje stabilizaci nebo navýšení počtu obyvatel obce potřebný pro udržení stávající veřejné infrastruktury. Vymezení ploch smíšených obytných vesnických posiluje víceúčelové využívání urbanizovaného území a ekonomický potenciál obce.

d) *„Stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové spořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.“*
Umístění a řešení jednotlivých staveb není v kompetenci územního plánu, který dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Jsou stanoveny plošně a prostorové podmínky. U ploch smíšených obytných vesnických je stanovena maximální přípustná podlažnost a koeficient zastavění pozemků.

e) *„Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.“*
Požadavky jsou uvedeny v podmínkách využití jednotlivých ploch RZV s ohledem na ochranu krajinného rázu a hodnot území.

f) *„Stanovovat pořadí změn v území (etapizaci).“*
Vzhledem k jednoduchosti řešeného území není etapizace stanovena.

g) *„Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.“*
Územní plán navrhuje v souladu s KPÚ zaspanými do katastru nemovitostí 24. 9. 2012 protipovodňová opatření v podobě suchých nádrží a s nimi souvisejícími hrázemi. Plochy RZV neurbanizovaného území umožňují umístění protierozních opatření.

h) *„Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.“*
Charakter obce je především obytný s odpovídající občanskou vybaveností, proto není vymezena žádná zastavitelná plocha určená k rozvoji primárního nebo sekundárního sektoru. Je vymezena stabilizovaná plocha zemědělské a lesnické výroby, která skýtá rezervoár pro umístění určitých výrobních aktivit podporující hospodářský rozvoj. Prostor pro rozvoj nerušící výroby nabízejí plochy smíšené obytné vesnické.

i) *„Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.“*
Současná urbanistická struktura je respektována. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území.

j) *„Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.“*
Územní plán vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území a s ohledem na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

k) *„Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany.“*
Uvedeno v kapitole 7.

l) *„Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.“*
Územní plán nenavrhuje žádné ploch přestaveb ani asanace.

m) *„Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak.“*
Územní plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 5.1.

n) *„Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů.“*
Územní plán nenavrhuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *„Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.“*
Územní plán uplatňuje a koordinuje poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, ale i dalších oborů. Zpracovatelský tým je tvořen zástupci uvedených oborů.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb.
Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah územního plánu odpovídá požadavkům § 43 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a je obsahově a formálně v souladu s § 13 a 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Věcný i formální obsah územního plánu je v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci byly vymezeny v souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮM POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORU

5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů takto:

- *Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:*
  Územní plán svým řešením zachovává podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, přispívá k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závisejících suchozemských ekosystémů, více v kap. 9.5.2.
- *Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:*
  Územní plán svým řešením respektuje zájmy ochrany a přírody krajiny. Byl vymezen územní systém ekologické stability a stabilizovány významné krajinné

prvky. Podmínky pro obecnou ochranu genofondu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu nebyly řešením územního plánu narušeny.

- *Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán respektuje zájmy ochrany ovzduší. Určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem územního plánu. Územní plán nevymezil žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.

- *Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, více v kap. 15.

- *Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:*

  V územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých se nacházejí architektonicky cenné stavby, území s archeologickými nálezy nebo soubor architektonicky cenných staveb stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly pečovat o zachování kulturní památky, udržovat kulturní památku v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením, případně by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy. Celé území pak spadá do regionu lidové architektury (hliněný dům, portikový dům, žudro).

- *Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán lesní zákon respektuje, pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením územního plánu narušeny a jako plochy s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány veškeré lesní pozemky, mezi něž patří především pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů, a dále tzv. jiné pozemky jako zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy; přičemž zpevněné lesní cesty a vodní plochy byly v případě většího významu vymezeny jako plochy silniční dopravy resp. jako vodní plochy a toky, ostatní lesní pozemky pak jako plochy lesní a plochy přírodní, k záboru PUPFL nedochází.

- *Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán svými záměry není v rozporu se zájmy požární ochrany. Požární ochrana je zajištěna sborem dobrovolných hasičů. Požární voda je zabezpečena především sítí hydrantů napojených na veřejný vodovod. Stávající požární hydranty jsou územním plánem zachovány a stabilizovány především v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro silniční dopravu a je zabezpečena jejich trvalá přístupnost a použitelnost. Pro nově vymezené zastavitelné plochy bude zajištěna požární voda založením hydrantů na veřejném vodovodu, z tohoto důvodu budou dimenzovány vodovodní řad a přípojky pro zastavitelné plochy v dostatečné kapacitě. Zabezpečení příjezdových komunikací k novým stavbám a dostatečné odstupové vzdálenosti staveb bude řešeno v souladu s požadavky požární ochrany, přičemž v urbanistickém řešení budou dodrženy požadavky na návrh ploch pro požadované potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací.

- *Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán stávající síť pozemních komunikací zachovává, silnice III. třídy a místní a účelové komunikace mimo zastavěné území jsou stabilizovány jako plochy silniční dopravy (DS).

- *Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů:*

  V řešeném území se nenachází žádná místa těžby.
- *Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů:*

  V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.
- *Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů, umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu je vyloučeno ve všech plochách RZV. V případě potřeby je nutné změnou ÚP vymezit speciální plochy určené pro těžbu nerostů.

  V řešeném území se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb.
- *Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů:*

  Územní plán respektuje požadavky, týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných §30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Splnění požadavků bude řešeno v rámci územního, resp. stavebního řízení.

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrh zadání Územního plánu Komárov byl projednán s dotčenými orgány chránícími soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, jejich požadavky byly zapracovány do zadání územního plánu a na základě schváleného zadání byl pořízen návrh Územního plánu Komárov. Návrh územního plánu byl projednán dle § 50 stavebního zákona ve společném jednání, vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je uvedeno v příloze č. 5 opatření obecné povahy. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona je uvedeno v příloze č. 5 opatření obecné povahy.

6. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel na základě podrobného vyhodnocení obsaženého v textové části odůvodnění ÚP Komárov (kap. č. 2-5), které je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha C, provedl přezkoumání návrhu územního plánu dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona a konstatoval, že návrh ÚP Komárov je v souladu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem k tomu, že se na území obce nenachází evropsky významná lokalita NATURA2000, nebylo v zadání požadování zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno.

8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vzhledem k tomu, že se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 15. 10. 2016 a je zakresleno v grafické části územního plánu, ve výkresu B1 – Výkres základního členění území a v dalších výkresech. Vymezení bylo provedeno na podkladu digitální katastrální mapy, a na základě fyzického stavu řešeného území. Vymezení proběhlo v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona (zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění). Do zastavěného území jsou zahrnuty:

- pozemky v intravilánu (tj. části obce vymezené k 1. září 1966),
- pozemky mimo intravilán, mezi které patří:
    - zastavěné stavební pozemky, kterými se rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími budovami souvislý celek,
    - stavební proluky,
    - pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
    - ostatní veřejná prostranství,
    - další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

10.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot vychází z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 především z priority č. 14, která požaduje ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a dále zachovat ráz jedinečné

urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Řešené území jednoduše členěné, obec Komárov má pouze jednu místní část. Sídlo je obklopeno lesy a nachází se na severozápadně orientovaném svahu těsně pod hřebenem místního významu v nadmořské výšce 290 – 330 m. Komárovem prochází pouze silnice III. třídy. Patrný je venkovský charakter území obce.

Obec Komárov má platnou územně plánovací dokumentaci:

- Územní plán sídelního útvaru Komárov (nabytí účinnosti 3. 8. 1998)
- Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Komárov (nabytí účinnosti 16. 11. 2000)

Koncepce rozvoje území obce vychází z Územního plánu sídelního útvaru Komárov ve znění Změny č. 1. Vzhledem k novému vymezení zastavěného území byly do něj zahrnuty i některé zastavitelné plochy z původního územního plánu. Nový územní plán vymezuje víc zastavitelných ploch, množství zastavitelných ploch pro bydlení v původním územním plánu není dostatečné, navíc některé z těchto zastavitelných ploch již byly využity.

Ochrana kulturních hodnot území je řešena v souladu s památkovou ochranou. Celé území obce leží v regionu lidové architektury (hliněný dům, portikový dům a žudro), vymezeném dle ÚAP. Dále se v obci nachází architektonicky cenné stavby (viz kapitola 2.2), místo významné události a území s archeologickými nálezy II. kategorie (zbytek řešeného území spadá do III. kategorie). Ochrana těchto území je v souladu s prioritou č. 14 PÚR ČR která požaduje zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území.

Ochrana nezastavěného území vychází především z podmínek § 18, odst. 5 stavebního zákona. Vyloučení staveb je obsaženo v nepřípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Vzhledem k tomu, že se jedná o převáženě zemědělskou krajinu, bylo umožněno umísťování alespoň malých zemědělských staveb včetně oplocení. Maximální plocha 16 m^2 a výška 5 m odpovídají požadavkům § 103, odst. 1, bodu e) stavebního zákona, kde se v odstavci 1. mezi stavbami, které nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení, uvádějí stavby pro chovatelství o těchto rozměrech. Takové stavby pro zemědělství by neměly narušovat krajinný ráz, zároveň však mohou podpořit zemědělskou malovýrobu.

Koncepce dopravy vychází z priority č. 29 PÚR ČR. Dopravní infrastruktura je v území stabilizována. Územní plán nebrání výstavbě cyklostezek v nezastavěném území, umísťování cyklostezek není vyloučeno. Územní plán navrhuje novou plochu pro silniční dopravu (točna).

Koncepce technické infrastruktury se nemění, pouze je navrženo doplnění kanalizační a vodovodní sítě. Jsou také navrženy plochy pro koridor E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice vycházející ze ZÚR ZK.

Protipovodňová ochrana je zajištěna vymezením dvou ploch pro hráze suchých vodních nádrží. Plocha T* č. 13 je vymezena pro hráz suché vodní nádrže Komárov a plocha TE č. 17 pro hráz suché nádrže Topolná. Tato protipovodňová opatření jsou vymezena v koordinaci s KPÚ a Studií ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje. Předpokládané plochy určené k rozlivu byly vymezeny s přihlédnutím k vrstevnicím. Plocha určená k rozlivu suché vodní nádrže Komárov je ve Studii ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje vymezena chybně na druhé straně hráze.

Umísťování staveb a opatření pro protierozní ochranu umožňují plochy zemědělské – Z a smíšené nezastavěného území – S*.

10.3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází z dosavadního vývoje obce a z koncepce nastavené platným územním plánem. Původním krystalizačním jádrem obce byla historická čočkovitá náves obklopená zemědělskými usedlostmi. Další rozvoj zástavby spíše kovozemědělského charakteru probíhal kolem dnešní silnice III. třídy a kolem polních cest navazujících na silnici a na náves, jedná se především o druhé krystalizační jádro okolo kostela sv. Antonína Paduánského a o odloučenou lokalitu Plotky. Moderní obytná zástavba se rozvíjela především v prolukách a v poslední době i v zadních částech zahrad s přístupem ze záhumenkových cest, např. zástavba u cesty k hřišti, nebo nové domy v lokalitě Hájiny.

Obytná zástavba původně převážně zemědělského charakteru byla v souvislosti s kolektivizací doplněna zemědělským areálem umístěným jihozápadně od intravilánu obce pod vrchem Újezdy. Areál byl původně postaven v dostatečné vzdálenosti od obce, nicméně díky koncepci založené v platném územním plánu se zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické dostaly až do blízkosti areálu, kde se nachází malá enkláva zastavěného území s jedním rodinným domem, který se nachází ve vzdálenosti cca 30 m od hranice areálu. Novodobý rozvoj obce také přinesl rozvoj občanského vybavení – fotbalové hřiště s navazujícími objekty bylo umístěno na nejvyšším místě obce na severovýchodně straně zastavěného území.

Koncepce platného územního plánu je založena především na vymezení zastavitelných ploch uvnitř zahrad, přičemž hlavní rozvojové plochy pro bydlení byly umístěny podél silnice ve směru k zemědělskému areálu. Plochy vymezené v zahradách však byly nyní zařazeny do zastavěného území a vzhledem k jejich majetkovým poměrům s nimi nelze počítat jako s významným rozvojovým potenciálem. Nový územní plán sice převzal rozvojovou plochu u silnice k zemědělskému areálu, nicméně její potenciál se již zmenšuje vzhledem k pokračující nové výstavbě. Vzhledem k objektivní potřebě nových ploch pro obytnou výstavbu nový územní plán vymezil další zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách v návaznosti na zastavěné území.

Návrh zastavitelných ploch vycházel z konkrétních požadavků vyjádřených v zadání územního plánu, které byly prověřeny z hlediska vhodnosti pro výstavbu, především z hlediska možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy byly vymezeny s důrazem na kvalitu výhledů do krajiny, přičemž byl kladen důraz na omezení případných negativních vlivů nové zástavby na krajinný ráz (výškové omezení zástavby). Jako nejvhodnější se ukázaly plochy navazující na stávající hřiště (SO.3 č. 3 a 4), které lze nejen dobře obsloužit dopravou a inženýrskými sítěmi, ale mají i atraktivní výhled do krajiny. Z obdobných důvodů se jako vhodná jeví i plocha SO.3 č. 1 v lokalitě Plotky. Zastavitelná plocha SO.3 č. 2 pouze doplňuje zástavbu u silnice ve stejné lokalitě.

Nevyváženost z hlediska umístění ploch pro tělovýchovu a sport byla snížena vymezením menší plochy v návaznosti na jihozápadní rozvojovou lokalitu na obecním pozemku, což usnadňuje vybudování hřiště.

Výrobní areál byl i nadále ponechán pro zemědělskou výrobu, v zadání územního plánu není obsažen požadavek na změnu využití, žádné konkrétní návrhy ke změnám ve využití nebyly vzneseny ani během jeho projednávání. Zemědělská výroba má v obci dlouholetou tradici a i přes současné málo intenzivní využívání by nebylo vhodné využití areálu měnit, neboť by tím došlo k zhoršení podmínek hospodářského rozvoje obce. Aby byly zachovány podmínky pro rozvoj zemědělské výroby, byl mezi současnou, resp. navrženou smíšenou obytnou zástavbou a zemědělským areálem ponechán nezastavěný pruh území s původním využitím, s pozemky zahrad zařazenými do ploch smíšených nezastavěného území. Ponechání nezastavěného území mezi plochami určenými pro zemědělskou výrobu a plochami s hlavním využitím pro bydlení a pro občanské vybavení odpovídá obecným požadavkům na využívání území, podle kterých se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem

na specifické podmínky a charakter území, a to zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Významným rozvojovým faktorem obce je rozšíření kanalizace a výstavba čistírny odpadních vod. Pro její výstavbu byla vymezena plocha v souladu s PRVK ZK a studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, Ing. Petr Vyoral, nám. T.G.M. 2433, 760 01 Zlín, 03/2017.

10.3.1. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavitelných ploch bylo provedeno v souladu s urbanistickou koncepcí, přičemž byla dodržena kontinuita urbanistického rozvoje daná platným územním plánem. Zastavitelné plochy byly, až na požadavky plynoucí z nadřazených dokumentací, vymezeny v návaznosti na zastavěné území, čímž nebyly vytvořeny podmínky pro vznik odloučených lokalit.

10.3.1.1. Plochy smíšené

Vymezení zastavitelných ploch vychází z koncepce urbanistického rozvoje, která je zdůvodněna v kap. 9.3.

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
SO.3 č. 1	smíšené obytné vesnické	požadavek obce	Plocha plynule navazuje na zastavěné území. Na hranici plochy je přiveden vodovod, dopravní napojení je možné z jižní i severní strany.
SO.3 č. 2	smíšené obytné vesnické	požadavek obce	Plocha plynule navazuje na zastavěné území. Dostupné jsou všechny sítě veřejné technické infrastruktury, dopravní napojení ze silnice III. třídy.
SO.3 č.3	smíšené obytné vesnické	požadavek obce	Plocha navazuje na zastavěné území. Na hranici plochy jsou přivedeny všechny sítě veřejné technické infrastruktury, dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
SO.3 č. 4	smíšené obytné vesnické	požadavek obce	Plocha navazuje na zastavěné území. Na hranici plochy jsou přivedeny všechny sítě veřejné technické infrastruktury, dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
SO.3 č. 5	smíšené obytné vesnické	převzata z původního územního plánu	Plocha logicky vyplňuje proluku mezi zastavěnými územími a je tak v souladu s prioritami územního plánování a stavebním zákonem. Veřejná technická infrastruktura je přístupná, dopravní napojení bude ze stávající plochy veřejného prostranství. Je třeba respektovat ochranné pásmo elektrického vedení. Tato plocha se nachází v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, proto je nutné dodržet podmínky využití zastavitelných ploch smíšených obytných vesnických (výšková regulace vzhledem k okolním stavbám)

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
SO.3 č. 6	smíšené obytné vesnické	částečně převzata z původního územního plánu	Plocha logicky vyplňuje proluku mezi zastavěnými územími a je tak v souladu s prioritami územního plánování a stavebním zákonem. Veřejná technická infrastruktura je přivedena v plochách silniční dopravy na hranici plochy. Z této plochy bude také řešen dopravní přístup.
SO.3 č. 7	smíšené obytné vesnické	částečně převzata z původního územního plánu	Plocha logicky vyplňuje proluku mezi zastavěnými územími a je tak v souladu s prioritami územního plánování a stavebním zákonem. Veřejná technická infrastruktura je přivedena v plochách silniční dopravy na hranici plochy. Z této plochy bude také řešen dopravní přístup.

10.3.1.2. Plochy občanského vybavení

Vymezení zastavitelných ploch vychází z koncepce rozvoje občanského vybavení, která je zdůvodněna v kap. 9.4.3.

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
OS č. 8	tělovýchova a sport	požadavek obce	Plocha navazuje ze dvou stran na zastavěné území. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky pro posílení soudržnosti společenství obyvatel (sociální pilíř udržitelného rozvoje území), který má obec Komárov oslaben. Plocha částečně zasahuje do sesuvného území, vhodnost umístění hřiště bude na základě geologického průzkumu posouzena v rámci územního řízení.

10.3.1.3. Plochy technické infrastruktury

Vymezení zastavitelných ploch vychází z koncepce rozvoje technické infrastruktury, která je zdůvodněna v kap. 9.4.2.

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
TV č. 12	vodní hospodářství	částečně převzata z původního územního plánu	Plocha pro umístění ČOV v souladu s PRVK ZK. Vymezení plochy bylo převzato z platného územního plánu a rozšířeno v souladu se studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, 2017

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
T* č. 13	technická infrastruktura	komplexní pozemkové úpravy	Plocha pro umístění hráze suché vodní nádrže Komárov v návaznosti na území obce Napajedla. Plocha byla vymezena v souladu se Studií ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje a v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Plocha předpokládaného rozlivu byla zpřesněna dle vrstevnic. Plocha určená k rozlivu je ve Studii ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje vymezena chybně na druhé straně hráze
T* č. 14, 15	technická infrastruktura	komplexní pozemkové úpravy	Plochy pro umístění hrází pro mokřady byly vymezené v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Plochy předpokládaných rozlivů byly zpřesněny dle vrstevnic.
TE č. 17	energetika	ZÚR ZK	Plocha pro zpřesněný koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice vymezená v místě křížení s nadregionálním biokoridorem NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený a s návrhem hráze suché vodní nádrže Topolná, vymezené v souladu s dokumentací Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Topolná ochranná nádrž, oznámení záměru, 2011. Podmínky využití ploch TE umožňují realizaci územního systému ekologické stability i protipovodňových opatření.

10.3.1.4. Plochy dopravní infrastruktury

Vymezení ploch dopravní infrastruktury vychází z koncepce rozvoje dopravní infrastruktury, která je zdůvodněna v kapitole 9.4.1.

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
DS č. 9	silniční doprava	požadavek obce	Plocha vymezená pro obratiště motorových vozidel. Velikost navrhované plochy odpovídá požadavkům vyplývající z ČSN 73 6110, která určuje minimální rozměry obratiště na 25 x 44 m.

10.3.1.5. Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení systému sídlení zeleně vychází ze skutečnosti, že plochy zeleně nejsou definovány ve vyhlášce č. 201/2006 Sb., v platném znění, a proto je nutné pro potřebu územního plánu definovat. Zeleň se v sídle nachází především v plochách veřejných prostranství – zde se jedná o sídelní zeleň, která je definovaná jako veřejně přístupné nezpevněné plochy v zastavěném území pokryté plánovitě udržovanou vegetací. Dále lze za sídelní zeleň považovat plochy zahrad v obytných plochách a plochy smíšené nezastavěného území, což jsou především plochy drobné pozemkové držby, převážně navazující na zastavěné území.

Plochy sídelní zeleně nebyly samostatně vymezeny, byly však zařazeny do přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy zahrad rovněž nebyly samostatně vymezeny, zahrady jsou součástí ploch smíšených obytných venkovských. Samostatně vymezeny byly pouze plochy smíšené nezastavěného území.

10.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

10.4.1. Dopravní infrastruktura

Z dopravního hlediska je řešené území umístěno mimo hlavní dopravní tahy, obcí prochází silnice III/4975 a dále pak jen místní a účelové komunikace. Na těchto silnicích se nenacházejí žádné záměry, které by měly být zapracovány do územního plánu.

Územní plán vymezil novou plochu pro silniční dopravu. Plocha DS č. 9 byla vymezena jako obratiště pro motorová vozidla tak, aby obratiště splňovalo ČSN 73 6110, tedy aby mohlo mít nejméně 25 x 44 m. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území.

Dopravní závady či jiné úpravy komunikací budou řešeny v rámci stabilizovaných ploch dopravy silniční, resp. v rámci ploch veřejných prostranství, případně i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

V řešeném území nebyly vymezeny plochy dopravy silniční speciálně určené pro parkování a odstavování motorových vozidel. Odstavné a parkovací plochy se nacházejí v rámci veřejných prostranství, popř. v jiných plochách s rozdílným způsobem využití. Nové plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel vymezeny nebyly, je možné je umísťovat do jiných ploch dopravy silniční, do veřejných prostranství a do dalších ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať ani cyklostezka (cyklotrasa). Územní plán však nebrání výstavbě cyklostezek v nezastavěném území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Letecká doprava nemá v řešeném území své zájmy.

10.4.2. Technická infrastruktura

Řešené území spadá do povodí řeky Moravy. Vodoteče se nacházejí převážně na hranicích katastrálního území. Na západně straně je to potok Burava vlévající se do řeky Moravy v Uherském Hradiště – Jarošově, na východní hranici pak teče Hlubocký potok vlévající se v Březolupech do Březnice. Území obce je také pramennou oblastí několika bezejmenných vodních toků. Na potoku Burava se nacházejí dvě vodní plochy, které jsou napájeny ramenem potoka Burava. Jižně od sídla na bezejmenném toku se pak nachází jedna vodní plocha.

V obci je vybudován vodovod v majetku obce a ve správě Vak Zlín a.s., která je od roku 2000 napojen na SV Zlín s řídícím vodojemem Karlovice 2x 150 m^3 (362,70 – 358,80). Přívodním řadem DN 100 – délky 2800 m je přivedena voda do obce z rozvodné sítě Karlovic. Na tento přivaděč navazuje rozvodná vodovodní síť s profily DN 60 – 100 v celkové délce 2580 m, která zásobuje obec v jednom tlakovém pásmu. Vodovod nebude ve výhledovém období významně rozšiřován. V menším měřítku lze očekávat zavedení vodovodu k novým zastavitelným plochám. Vzhledem k tomu, že vedení technické infrastruktury je možné vést v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití, bude případný rozvoj vodovodu řešen v rámci těchto ploch bez nutnosti vymezení koridorů nebo ploch pro zásobování vodou.

Obec Komárov nemá vybudovanou soustavnou kanalizační síť. V současnosti jsou vybudovány jednotlivé gravitační stoky jednotné kanalizace s přímým vyústěním do tří bezejmenných potoků. Kanalizace je vedena převážně podél vozovek nebo ve vozovkách. Areál zemědělské farmy je odkanalizován zcela samostatně, bez vazby na kanalizaci obce. Délka kanalizace je cca 2800 m DN 300 – DN 600, 90 % obyvatel je napojeno na veřejnou kanalizaci. V obci je uvažováno s vybudováním nové kanalizace. Na stokách, které nelze napojit gravitačně, budou vybudovány šachtové čerpací stanice. Výtlačná potrubí z čerpacích stanic budou napojena do gravitačních části navrhované kanalizace. Splašková kanalizace bude zaústěna do nové biologické ČOV, pro kterou byla v souladu s PRVK ZK a se studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, Ing. Petr Vyoral, nám. T.G.M. 2433, 760 01 Zlín, 03/2017 vymezena zastavitelná plocha TV č. 12. Recipientem vyčištěných odpadních vod bude přítok potoku Burava. Čistírna má navržené ochranné pásmo v rozsahu 100 m, kam nesmí být umístěna souvislá obytná zástavba nebo potravinářská výroba. Do ochranného pásma zasahuje jeden rodinný dům na okraji zastavěného území, jednotlivé rodinné domy lze do pásma umístit, navíc se nachází na okraji ochranného pásma.

Vzhledem k tomu, že vedení technické infrastruktury je možné vést v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití, budou nové kanalizační řady umístěny v rámci těchto ploch, a tudíž nebyly vymezeny žádné další plochy a koridory pro kanalizační řady a objekty na nich umístěné, jako jsou čerpací stanice apod.

Protipovodňová ochrana byla řešena v souladu se Studií ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje a v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Na potoku Burava při jihozápadní hranici řešeného území byla vymezena zastavitelná plocha T* č. 13 pro umístění hráze suché vodní nádrže Komárov a dvě zastavitelné plochy pro hráze mokřadů. Na bezejmenném přítoku Buravy byla vymezena zastavitelná plocha TE č. 17, která je zároveň součástí koridoru vedení 400 kV. Křížení těchto záměrů je technicky řešitelné, neboť v nivě potoka nebude umístěn žádný stožár pro vedení zvláště vysokého napětí. Plocha pro hráz byla vymezena v souladu s dokumentací Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Topolná ochranná nádrž, oznámení záměru, 2011. Plochy předpokládaných rozlivů byly zpřesněny dle vrstevnic. Plocha určená k rozlivu suché vodní nádrže Komárov je ve Studii ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje vymezena chybně na druhé straně hráze.

Obec je plynofikována STL plynovodem. Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení jsou navrženy ve většině případů tak, aby byl plynovod přiveden na hranici dané zastavitelné plochy. Další rozvoj plynovodní sítě nebyl navržen, nicméně výstavbu dalších plynovodů umožňují podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Obec je připojena na distribuční síť elektrické energie pomocí nadzemního vedení VN 1-35 kV. Podél jihozápadní hranice katastrálního území prochází vedení VVN 110 kV a 220 kV. V souběhu s ním je vymezena plocha pro koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice, který je vymezen ZÚR ZK. Územní plán tento koridor zpřesňuje v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona a prioritou územního plánování č. 2 ZÚR ZK a s ohledem na prioritu územního plánování ČR č. 27. Dle údajů v ÚAP přes řešené území prochází záměr kabelového vedení označený jako rezerva. Vzhledem k tomu, že umísťování staveb veřejné technické infrastruktury nebylo dle §18 zákona č. 183/2006 Sb. v plochách v nezastavěném území vyloučeno, a dále z důvodu, že se jedná o kabelové vedení s úzkým ochranným pásmem, pro které nebyl ani v navazujícím územním plánu obce Pohořelice koridor územní rezervy vymezen, nebylo nutné koridor územní rezervy pro toto vedení vymezovat ani v územním plánu Komárova. V zastavěném území lze elektrické vedení umístit v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

Územím dále prochází pět radioreléových tras, dálkový komunikační kabel a místní komunikační kabely. Záměry územního plánu s nimi nejsou v konfliktu. Rozvoj

telekomunikačních vedení je možné řešit v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro technickou infrastrukturu byly vymezeny tyto plochy, které nejsou plochami zastavitelnými:

Označení plochy	Způsob využití	Zdroj	Zdůvodnění vymezení
T* č. 16, 18	energetika	ZÚR ZK	Plocha pro zpřesněný koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice vymezená v místě křížení s nadregionálním biokoridorem NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený. Podmínky využití ploch TE umožňují realizaci územního systému ekologické stability.
TE č. 19	energetika	ZÚR ZK	Plocha pro zpřesněný koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Je vymezena tak, aby byla v souběhu se stávajícím vedením VVN, které se nachází přibližně 100-200 m od osy navrhovaného koridoru. Šířka koridoru cca 130 m je dostatečná pro realizaci vedení.
TE č. 20	energetika	ZÚR ZK	Plocha pro zpřesněný koridor E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice vymezená v místě křížení s lokálním biokoridorem LBK 200366. Podmínky využití ploch TE umožňují realizaci územního systému ekologické stability.

10.4.3. Občanské vybavení

Obec disponuje občanským vybavenosti v rozsahu úměrném k velikosti sídla. V obci se nachází obecní úřad, mateřská školka, kulturní dům, pohostinství, knihovna a hasičská zbrojnice. Tyto objekty občanské vybavenosti jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických, sportovní areál pak do stabilizovaných ploch tělovýchovy a sportu. Územní plán navrhuje novou plochu tělovýchovy a sportu OS č. 8 v jihozápadní části sídla v návaznosti na zastavěné území. Občanskou vybavenost lze rozvíjet především v rámci ploch smíšených obytných vesnických.

10.4.4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství byly stabilizovány a vymezeny s přihlédnutím k fyzickému stavu území. V rámci ploch veřejných prostranství se nacházejí parkovací a odstavné plochy, sídelní zeleň, zastávky veřejné dopravy, místní a účelové komunikace uvnitř zastavěného území, odpočinkové plochy a další veřejně přístupné plochy. V územním plánu nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy veřejných prostranství.

10.5. Koncepce uspořádání krajiny

Komárov leží dle geomorfologického členění v subprovincii Vnější Západní Karpaty, oblasti Slovensko-moravské Karpaty, v celku Vizovická vrchovina, podcelku Zlínská vrchovina, okrsku Napajedelská pahorkatina. Pro krajinný ráz je typický reliéf širokých plochých hřbetů a krátkých, radiálně uspořádaných údolí., Na rozvodích jsou zachovány rozsáhlé zbytky zarovnaných povrchů, v údolích úpatní haldy a časté jsou rovněž sesuvy.

Nadmořská výška území obce stoupá od západu k východu. Nejnižší nadmořská výška je na ústí potoka Burava z katastru obce (200 m n. m.), naopak nejvyšším bodem je bezejmenný vrch severovýchodně od sídla s nadmořskou výškou 355 m. Vzhledem k velikosti správního území obce je výškový rozdíl mezi nejnižším a nejvyšším bodem poměrně značný. Území je relativně členité, výše položená (východní) část území obce je téměř celá zalesněná. V západní a jihozápadní části převažuje zemědělská půda. Samotné sídlo leží v nepatrné sníženině mezi dvěma vrcholy v nadmořské výšce 270 – 340 m.

Koncepce uspořádání krajiny vychází především z cílových charakteristik, zásad a možných ohrožení stanovených pro základní typy krajin v ZÚR ZK. Řešené území je zařazeno do krajiny zemědělské harmonické.

Pobytová rekreace není v řešeném území rozvíjena. Přípustný rozvoj rekreace je možný pouze v plochách smíšených obytných vesnických, především v podobě chalupaření (druhé bydlení).

Koncepce uspořádání ctí prioritu územního plánování č. 14a) z PÚR ČR a zohledňuje ekologickou funkci krajiny tím, že žádná návrhová plocha nezasahuje do PUPFL, rovněž je vymezen ÚSES nadregionální, regionální i lokální úrovně. Tím je zlepšena prostupnost krajiny pro biotu a zajištěno tak naplnění priority územního plánování č. 20a) PÚR ČR. Prostupnost krajiny pro člověka zlepšují opatření navržené v KPÚ, především rozšíření cestní sítě. Územní plán KPÚ zohledňuje zařazením účelových komunikací do ploch silniční dopravy a méně významných polních a lesních cest do stabilizovaných ploch zemědělských, lesních a přírodních. Jejich využívání je možné v rámci podmínek pro využití ploch RZV.

Pozemky drobné držby jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – S*, biocentra jsou pak zařazeny do ploch přírodních – P.

V koordinačním výkresu jsou uvedena sesuvná území, která byla vymezena podle ÚAP. Nachází se na svažitých pozemcích především v plochách zemědělských, lesních, a krajinné zeleně. Podle podkladů České geologické služby se jedná v drtivé většině o sesuvy neaktivní nebo alespoň dočasně neaktivní. Pro území Zlínské vrchoviny, která se nachází především na flyšovém podloží, jsou však sesuvy typické

Byla vymezena čtyři území se zvýšenou ochranou krajinného rázu dle Krajinného rázu Zlínského kraje (Arvita P spol. s r.o., 2005). Tři z nich se nachází na přechodu sídla do volné krajiny s typickým venkovským charakterem obcí Valašska, jedno pak na jižní hranici území obce, kde je zachována drobná držba se zřetelnými mezemi.

V uvedených územích jsou vymezeny převážně stabilizované plochy až na zastavitelnou plochu TV č. 12 pro vybudování ČOV, zastavitelnou plochu SO.3 č. 4, kde je stanovena výšková regulace zástavby max. jedno nadzemní podlaží a podkroví, přičemž zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku, a zastavitelnou plochu SO.3 č. 5, která vyplňuje proluku v zastavěném území.

Ochrana ZPF je zajištěna v souladu s prioritou územního plánování 14a) PÚR ČR. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy mimo půdy I. a II. třídy ochrany, viz kap. 15.

Podmínky pro protierozní a protipovodňovou ochranu byly vytvořeny vymezením hrází suchých nádrží a rozlivových území dle Studie ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje a dle komplexních pozemkových úprav. Protierozní opatření je možné realizovat v plochách zemědělských a v plochách smíšených nezastavěného území.

10.5.1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a jejich podmínky využití byly vymezeny dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a v souladu s metodikou Zlínského kraje ZdUP s přihlédnutím k specifickým podmínkám obce Komárov.

V nezastavěném území byly vymezeny tyto plochy:

- vodní plochy a toky – WT
- zemědělské – Z
- lesní – L
- přírodní – P
- smíšené nezastavěného území – S*
- krajinné zeleně - K

10.5.2. Územní systém ekologické stability

Skladebné části územního systému ekologické stability byly vymezeny na základě těchto podkladů:

- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 1,
- Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice
- Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Komárov – plán společných zařízení.
- Platný územní plán sídelního útvaru po změně č. 1
- 3. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Otrokovice
- Územně plánovací dokumentace okolních obcí (viz také kap. 11).

Vymezení soustavy skladebných částí ÚSES bylo provedeno nad katastrální mapou, byly využity výsledky terénního průzkumu, přičemž byl kladen důraz na vytvoření funkčního ÚSES na lokální úrovni, na maximální využití stávající kostry ekologické stability, na dodržování návaznosti na již vymezené skladebné části ÚSES v rámci sousedních obcí, na reprezentativnost navržených biocenter a biokoridorů z hlediska rozmístění a velikosti a na dodržování doporučených prostorových parametrů skladebných částí ÚSES dle metodických postupů projektování lokálního ÚSES (Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability, Löw J. a kol, 1995 resp. Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Maděra P. et Zimová E. – eds., 2005). V případě vymezení ÚSES na lesních pozemcích bylo přihlédnuto k prostorovému rozdělení a typologické klasifikaci lesa (Oblastní plán rozvoje lesa), v případě zemědělské půdy byly skladebné části vymezeny s ohledem na organizaci zemědělského půdního fondu tak, aby nebylo omezeno budoucí racionální využívání zemědělských pozemků.

Skladebné části ÚSES se nacházejí v celém řešeném území, nejvíce však u jeho hranic v údolích vodotečí. Do řešeného území zasahují všechny úrovně ÚSES – lokální, regionální i nadregionální.

NRBK 141 Buchlovské lesy - Spálený – nadregionální biokoridor byl vymezen v souladu se ZÚR ZK. Vymezení bylo zpřesněno dle Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice a komplexních pozemkových úprav. Biokoridor vychází z RBC Prusinky a je veden jihozápadním cípem řešeného území po stabilizovaných plochách krajinné zeleně. Biokoridor je v tomto úseku dotčen koridorem E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice, který byl v územním plánu vymezen v souladu se ZÚR ZK, přičemž šíře jeho vymezení odpovídá technickým požadavkům na výstavbu vedení ZVN a zároveň navazuje na vymezení v sousedních obcích. Dále je v tomto prostoru biokoridor dotčen zastavitelnou plochu č. 17 určenou pro hráz suché vodní nádrže Topolná, která byla vymezena v souladu s dokumentací Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Topolná ochranná nádrž, oznámení záměru, 2016. V případě realizace vedení ZVN bude nadregionální biokoridor přerušen

ochranným pásmem elektrického vedení v šířce cca 70 m. V ochranném pásmu elektrického vedení sice není povoleno nechávat růst porosty nad výšku 3 m, absence vzrostlé zeleně však nebude mít na funkčnost biokoridoru negativní vliv. Hráz suché vodní nádrže přeruší biokoridor pouze na v délce cca 30 m. Vzhledem k tomu, že hráz bude na povrchu převážně zatravněná a navíc se zřejmě bude nacházet v ochranném pásmu vedení ZVN, nebude ani toto přerušení mít negativní vliv na funkčnost biokoridoru. Nadregionální biokoridor dále prochází přes k. ú. Topolná a do řešeného území se vrací v jeho jihovýchodním cípu, který krátkým úsekem přetíná a pokračuje do k. ú. Březolupy. Biokoridor je zde veden po lesních pozemcích, v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice zde bylo vymezeno vložené lokální biocentrum LBC 100255.

NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček – nadregionální biokoridor byl vymezen v souladu se ZÚR ZK. Vymezení bylo zpřesněno dle Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biokoridor prochází po východním okraji řešeného území, vymezení biokoridoru v řešeném území navazuje na vymezení biokoridoru v k. ú. Šarovy a k. ú. Lhota u Zlína. Biokoridor je vymezen na stabilizovaných plochách krajinné zeleně a na lesních pozemcích. V celém svém průběhu je plně funkční. V souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice do něj bylo vloženo lokální biocentrum LBC 100258 Komárovská Obora. Vložené lokální biocentrum LBC Pod Hlubočkou je vymezeno v k. ú. Šarovy a do řešeného území zasahuje pouze okrajově.

RBC 102 Prusinky – regionální biocentrum, které bylo vymezeno v souladu se ZÚR ZK, se nachází prakticky celé v k. ú. Napajedla. Do řešeného území zasahuje pouze úzkým pásem, který byl vymezen v souladu s komplexními pozemkovými úpravami na stabilizovaných plochách přírodních.

LBC Bukovina I. – vložené lokální biocentrum do NRBK 141 se nachází prakticky celé v k. ú. Topolná, přičemž je vymezené v dostatečném plošném rozsahu. V řešeném území bylo vymezeno jen z důvodu návaznosti na vymezení nadregionálního biokoridoru. Biocentrum se nachází na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční.

LBC 100254 Komárovské boří – lokální biocentrum bylo vymezeno v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biocentrum se nachází na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční.

LBC 100255 – lokální biocentrum bylo vymezeno v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice jako biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK 141. Biocentrum se nachází na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční.

LBC 100256 Plevna – lokální biocentrum bylo vymezeno v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biocentrum se nachází na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční.

LBC 100258 Komárovská obora – lokální biocentrum bylo vymezeno v návaznosti na vymezené biocentrum v k. ú. Lhota u Zlína. Biocentrum se nachází na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční.

LBC 1 Pod Hlubočkou – vložené lokální biocentrum do NRBK 152 se nachází prakticky celé v k. ú. Šarovy, přičemž je vymezené v dostatečném plošném rozsahu. V řešeném území bylo vymezeno jen z důvodu návaznosti na vymezení nadregionálního biokoridoru.

LBK 200179 – lokální biokoridor propojuje LBC 100256 Plevna s lokálním biokoridorem LBK 200180. Biokoridor byl vymezen v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční

LBK 200180 – lokální biokoridor byl vymezen v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biokoridor vychází z LBC Komárovské boří a pokračuje po okraji řešeného území směrem severovýchodním do lokálního biocentra LBC 100252 Března, které se nachází mimo řešené území v k. ú. Pohořelice u Napajedel. Části biokoridoru, které zasahují do řešeného území, byly vymezeny na stabilizovaných lesních pozemcích a jsou plně funkční

LBK 200181 – lokální biokoridor propojuje LBC 100256 Plevna s lokálním biocentrem LBC 100258 Komárovská obora. Biokoridor byl vymezen v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice na stabilizovaných lesních pozemcích a je plně funkční

LBK 200366 – lokální biokoridor byl vymezen v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biokoridor vychází z RBC Prusinky a pokračuje po okraji řešeného území směrem severovýchodním do lokálního biocentra LBC 100254 Komárovské boří. Části biokoridoru, které zasahují do řešeného území, byly vymezeny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami na stabilizovaných plochách krajinné zeleně. Biokoridor je dotčen koridorem E02 – ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice, který byl v územním plánu vymezen v souladu se ZÚR ZK, přičemž šíře jeho vymezení odpovídá technickým požadavkům na výstavbu vedení ZVN a zároveň navazuje na vymezení v sousedních obcích. V případě realizace vedení ZVN bude nadregionální biokoridor přerušen ochranným pásmem elektrického vedení v šířce cca 70 m. V ochranném pásmu elektrického vedení sice není povoleno nechávat růst porosty nad výšku 3 m, absence vzrostlé zeleně však nebude mít na funkčnost biokoridoru negativní vliv

10.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití byly členěny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a v souladu s metodikou Zlínského kraje ZdUP. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. s přihlédnutím k požadavkům vyjádřeným v koncepci ochrany a rozvoje hodnot území a koncepce uspořádání krajiny, viz kap. 9.2. a 9.5.

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. byly v územním plánu vymezeny plochy krajinné zeleně. Plochy krajinné zeleně byly vymezeny z důvodů zachování a zvýšení krajinné diverzity, posílení mimoprodukčních funkcí krajiny a potřeby naplnění koncepce uspořádání krajiny, přičemž podmínky pro využití těchto ploch zaručují jejich ochranu před zastavěním. Plochy krajinné zeleně jsou využity především pro vymezení biokoridorů, které jsou součástí územního systému ekologické stability.

Pro plochy je v některých případech stanoveno související nebo slučitelné využití. Související využití přímo souvisí s hlavním využitím ploch a nějakým způsobem přispívá ke zlepšení podmínek v dané ploše, na rozdíl od slučitelného využití, které přímo nesouvisí s hlavním využitím, ale zároveň se s ním nedostává do střetu.

Hlavní a přípustné využití bylo pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno v souladu s § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 sb. Pro některé plochy bylo stanoveno podmíněně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu z těchto důvodů:

Plochy smíšené obytné vesnické – SO.3

Podmíněně přípustné využití

- *výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území* – vzhledem k tomu, že se jedná o plochy smíšené obytné, je možné očekávat

umísťování i jiných funkcí, jako jsou výroba a skladování. Přitom však nesmí dojít ke zhoršení obytných podmínek v sousedních plochách. Výrobní a skladové provozy by taky neměly generovat zvýšenou dopravní zátěž, především provozem nákladních automobilů.

Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu
Podmínky pro plochy v zastavěném území a pro plochy zastavitelné:

- *pozemky pro obytnou zástavbu musí mít výměru v rozmezí 500 – 2000 m^2* – výměra byla stanovena z důvodu zachování rozvolněné zástavby venkovského charakteru s dostatečně velkými zahradami. Výměra 500 m^2 je chápána jako nejmenší vhodná výměra pro výstavbu izolovaného rodinného domu. Maximální výměra 2000 m^2 je stanovena z důvodů efektivity využití vymezených zastavitelných ploch. Uvedené výměry odpovídají obvyklé výměře pozemku rodinného domu, která je pro obec Komárov v kalkulačce URBANKA stanovena na 1451 m^2.
- *zastavěná plocha pozemku pro obytnou zástavbu s výměrou rovnou nebo menší než 1000 m^2 nepřesáhne 35 % celkové plochy pozemku* – požadavek vychází z nároků ochrany krajinného rázu, především ze snahy zachovat vesnický ráz zástavby s dostatečně velkými zahradami u rodinných domů, přičemž budou i zachovány podmínky pro vsakování dešťových vod v souladu s § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- *zastavěná plocha pozemku pro obytnou zástavbu s výměrou větší než 1000 m^2 nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku* – požadavek na maximální zastavěnost byl pro větší pozemky zpřísněn, aby nedocházelo k výstavbě nadměrně hmotných obytných staveb, které by neodpovídaly obvyklé zástavbě v obci.
- *nová obytná zástavba může mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, s výjimkou zastavitelných ploch č. 1, 3 a 4, ve kterých může mít obytná zástavba nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví* – podmínky byly stanoveny vzhledem k okolnostem, že v plochách smíšených obytných venkovských mohou být umístěny i bytové domy, pro které neplatí žádné omezení podlažnosti, jako pro rodinné domy. Vzhledem k tomu, že hladina současné zástavby dosahuje max. dvou nadzemních podlaží, je nutné, aby z důvodu zachování současného charakteru zástavby žádné nové stavby či přestavby tuto hladinu nepřevýšily. U pohledově exponovaných zastavitelných ploch umístěných ve svahu na východní straně zastavěného území je nutné z důvodů minimalizace negativních dopadů na krajinný ráz udržet nižší hladinu zástavby, tj. pouze 1 nadzemní podlaží a podkroví.
- *zástavba pro občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování nesmí převyšovat hladinu okolní obytné zástavby* – podmínky byly stanoveny vzhledem k okolnostem, že v plochách smíšených obytných venkovských mohou být umístěny i objekty občanského vybavení a výroby a skladování, pro které neplatí žádná omezení podlažnosti. Vzhledem k tomu, že hladina současné zástavby dosahuje max. dvou nadzemních podlaží, je nutné, aby z důvodu zachování současného charakteru zástavby žádné nové stavby či přestavby tuto hladinu nepřevýšily.

Plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu – VZ
Podmíněně přípustné využití

- *ostatní výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území* – jedná se o plochu zemědělského areálu, která je primárně určená pro zemědělskou výrobu. Z důvodů zvýšení potenciálu její využitelnosti však je v ploše VZ umožněno i občanské vybavení a také jiná výroba a skladování, která však nesmí být v konfliktu jak s výrobou zemědělskou, tak i s blízkou obytnou zástavbou.

U ploch v nezastavěném území byl kladen důraz především na vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Dle PÚR ČR, prioritou udržitelného rozvoje území č. 14, je nutné mj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Je nutné zachovat ráz jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. 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 užitné hodnoty.

V souladu s touto prioritou lze konstatovat, že ochrana krajiny před nežádoucím zastavěním je veřejným zájmem, který v tomto případě převažuje nad právem investorů umísťovat do nezastavěného území stavby, zařízení a opatření, která mohou nevratným způsobem narušit současnou krajinu a tím zhoršit podmínky pro život generací budoucích.

Vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v nezastavěném území je dáno snahou o zachování krajinného rázu a omezení neregulované výstavby zemědělských areálů v území. Nicméně vzhledem k tomu, že se jedná o převáženě zemědělskou krajinu, bylo umožněno umísťování alespoň malých zemědělských staveb včetně oplocení. Maximální plocha 16 m^2 a výška 5 m, maximálně jedno nadzemní podlaží, odpovídají požadavkům § 103, odst. 1, bodu e) stavebního zákona, kde se v odstavci 1 mezi stavbami, které nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení, uvádějí stavby pro chovatelství o těchto parametrech. Takové stavby pro zemědělství by neměly narušovat krajinný ráz, zároveň však mohou podpořit zemědělskou malovýrobu.

Vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů je v souladu s faktem, že se v řešeném území nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin, těžba tudíž nepřichází v úvahu.

Vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro lesnictví v jiných plochách než lesních odpovídá zásadám vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v § 4-19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, kde jsou pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství přiřazeny pouze plochám lesním (§ 15).

Vyloučení umísťování technických opatření a staveb, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, s výjimkou cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení má především zamezit zneužívání chybějící definice těchto technických opatření a staveb. Z hlediska ochrany krajiny a nezastavěného území je lepší, aby stavby mající charakter občanského vybavení, jako hygienická zařízení, ekologická a informační centra a obdobné stavby, byly umísťovány do zastavitelných ploch s příslušným způsobem využití.

10.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb:

Označení	Číslo návrhové plochy RZV	Název	Zdůvodnění vymezení
TE1	16, 17, 18, 19, 20	Elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice	Koridor E02 byl převzat ze ZÚR ZK, vymezení bylo zpřesněno územním plánem. Elektrické vedení je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.
DS1	9	Obratiště	Obratiště pro motorová vozidla bylo navrženo na základě požadavku obce. Velikost navrhované plochy odpovídá požadavkům vyplývající z ČSN 73 6110, která určuje minimální rozměry obratiště na 25 x 44 m. Obratiště je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury.
TV2	12	Čistírna odpadních vod	Čistírna odpadních vod byla navržena na základě požadavku obce v souladu se studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, 2017. Čistírna odpadních vod je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.
T*1	13	Hráz suché vodní nádrže Komárov	Hráz byla navržena v souladu se Studií ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje a v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Hráz suché vodní nádrže je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.
T*2	14	Hráz mokřadu	Hráz byla navržena v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Hráz mokřadu je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.
T*3	15	Hráz mokřadu	Hráz byla navržena v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Hráz mokřadu je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.
T*4	17	Hráz suché vodní nádrže Topolná	Hráz byla navržena v souladu se Studií ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje a v souladu s dokumentací Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Topolná ochranná nádrž, oznámení záměru, 2011. P. Hráz suché vodní nádrže je veřejně prospěšnou stavbou technické infrastruktury.

Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření:

Označení	Číslo návrhové plochy RZV	Název	Zdůvodnění vymezení
U1	20	Lokální biokoridor LBK 200366	Úsek lokálního biokoridoru byl vymezen v místě křížení s koridorem pro elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Vymezení biokoridoru bylo provedeno v souladu se Sjednocením a aktualizací ÚSES pro SO ORP Otrokovice. Biokoridor je veřejně prospěšným opatřením – založením prvků územního systému ekologické stability.
U2	16, 17, 18	Nadregionální biokoridor NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený	Nadregionální biokoridor byl vymezen v místě křížení s koridorem pro elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice a s plochou pro hráz suché vodní nádrže Topolná, Vymezení NRBK bylo zpřesněno dle Sjednocení a aktualizace ÚSES pro SO ORP Otrokovice a komplexních pozemkových úprav. Biokoridor je veřejně prospěšným opatřením – založením prvků územního systému ekologické stability.

10.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly v územním plánu vymezeny.

10.9. Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stav. zákona

Jedná se o kompenzační opatření, která uvádí ve svém stanovisku orgán ochrany přírody v případě, že z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů. Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti zpracováno nebylo, a že tím pádem nebude ani vydáno stanovisko podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, nebylo nutné kompenzační opatření stanovit.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Obyvatelstvo, bydlení a pracovní příležitosti vytvářejí základní prvky sídelní struktury, kterou je nutné zachovat a rozvíjet jako civilizační hodnotu území. Nedílnou součástí rozvoje této hodnoty je sestavení střednědobé prognózy vývoje počtu obyvatel včetně bilance bydlení v řešeném území. Prognóza vychází z rozboru lokálních i regionálních demografických a socioekonomických podmínek řešeného území a slouží především jako podklad pro návrh přiměřeného rozsahu rozvojových ploch pro bydlení včetně rozvoje veřejné infrastruktury.

11.1. Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel v daném území je dán těmito faktory:

- venkovským charakterem území
- dobrou dostupností sídel vyššího významu (Napajedla, Otrokovice, Zlín)

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel a domů v Komárově

Rok	Počet obyvatel	Počet domů	Obyvatel na dům
1869	327	65	5,03
1880	393	71	5,54
1890	374	75	4,99
1900	440	76	5,79
1910	495	83	5,96
1921	484	85	5,69
1930	468	101	4,63
1950	490	120	4,08
1961	507	120	4,22
1970	507	120	4,22
1980	407	112	3,63
1991	329	124	2,65
2001	331	125	2,65
2011	324	128	2,53

Zdroj: ČSÚ

Poznámka k jednotlivým rokům:

1869 - obyvatelstvo přítomné civilní
1880 až 1950 - obyvatelstvo přítomné
1961 až 1991 - obyvatelstvo bydlící (tj. hlášené v obci k trvalému pobytu)
2001 - obyvatelstvo bydlící (osoby s trvalým nebo dlouhodobým pobytem)
2011 - obyvatelstvo obvykle bydlící
1869 až 1950 - celkový počet domů
1961 až 2001 - počet domů trvale obydlených
2011 - celkový počet domů

Od poloviny 19. století zaznamenával počet obyvatel Komárova postupný růst, který byl narušen dvěma světovými válkami. Po druhé světové válce nastal znovu mírný růst počtu obyvatel provázený poměrně výrazným zvýšením počtu domů, čímž klesal průměrný počet obyvatel na jeden dům. Během 70. let nastal výrazný úbytek počtu obyvatel, počet obyvatel na jeden dům však stále znatelně klesal. Od 90. let je počet obyvatel obce poměrně stabilní, kolísá okolo hodnoty 330 obyvatel. Stabilizoval se i počet domů. Údaje je nutné brát s rezervou, protože během sledované doby došlo ke změně metodik sčítání obyvatel a domů

Za posledních 15 let počet obyvatel zaznamenal nejprve pokles na 313 obyvatel v roce 2005 a od té doby pak postupný nárůst k nynějším hodnotám. 31. 12. 2015 měla obec Komárov 338 obyvatel. Saldo migrace se pohybuje v řádu jednotek osob za rok, převážně však v kladných hodnotách, stejně jako přirozená měna, která se však pohybuje zpravidla v záporných hodnotách, což je dáno věkovou strukturou obyvatel (poproduktivní převažují nad předproduktivní skupinou, což je typickým znakem většiny území České republiky).

Prognózy vývoje počtu obyvatel u obcí obdobné velikosti jsou značně problematické. Mohou se projevit suburbanizační trendy, díky nimž by došlo ke zvýšení počtu obyvatel obce. Lze předpokládat, že děti obyvatel obce nebudou mít příliš zájem v obci trvale žít a budou se stěhovat do větších sídel za lepšími pracovními příležitostmi a bohatší občanskou vybaveností. Nicméně územní plán by měl navrhnout adekvátní množství zastavitelných ploch pro bydlení, aby byly zajištěny podmínky pro případný rozvoj.

Vývoj počtu obyvatelstva v Komárově od roku 2001

Rok	Stav k 31.12.	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Saldo migrace	Přirozená měna	Celková změna
2001	329	1	3	2	3	-1	-2	-3
2002	328	2	2	5	13	-8	0	-8
2003	316	2	6	7	5	2	-4	-2
2004	316	1	3	4	2	2	-2	0
2005	313	0	5	12	1	11	-5	6
2006	322	3	5	10	2	8	-2	6
2007	325	1	6	13	4	9	-5	4
2008	336	2	0	6	8	-2	2	0
2009	336	4	2	8	8	0	2	2
2010	330	2	8	10	4	6	-6	0
2011	332	1	3	3	4	-1	-2	-3
2012	331	2	2	12	8	4	0	4
2013	335	4	4	9	3	6	0	6
2014	337	1	5	6	4	2	-4	-2
2015	338	5	6	2	3	-1	-1	-2

Zdroj: ČSÚ

11.2. Bydlení

Podle výsledků sčítání SLDB bylo v roce 2011 v řešeném území celkem 128 domů, z toho 107 obydlených a 21 „neobydlených domů“. Neobydlené domy zahrnují i takové domy, ve kterých není nikdo přihlášen k bydlení, což však neznamená, že jsou dlouhodobě neobydleny. Z 21 neobydlených domů bylo 11 využíváno k rekreaci (především druhé bydlení v podobě chat a chalup) a 5 bylo nezpůsobilých k bydlení.

Údaje o bydlení v Komárově

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy
Domy úhrnem		128	127	1
Domy obydlené		107	106	1
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	94	94	-
	obec, stát	-	-	-
	bytové družstvo	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	11	11	-
Obydlené byty celkem		116	114	2
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	102	102	-
	v osobním vlastnictví	-	-	-
	nájemní	4	2	2
	družstevní	-	-	-

Zdroj: SLDB 2011

S bytovou situací koresponduje i stav nově dokončených bytů. Za sledovaných 14 let bylo v Komárově vystaveno pouze 10 nově dokončených bytů.

Počty nově dokončených bytů

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dokončené byty	-	0	0	1	0	2	0	1	0	2	1	1	0	1	1

Zdroj: ČSÚ

Očekávaný rozsah nové bytové výstavby během návrhového období bude ovlivňovat:

- odpad bytového fondu v rozsahu asi 0,2-0,3% z výchozího počtu bytů ročně, přitom často nepůjde o fyzický odpad (demolice), ale spíš o slučování bytů, nebo převod na druhé bydlení apod.,
- neustálé zmenšování průměrné velikosti domácnosti (růst podílu jednočlenných domácností důchodců, rozvedených a samostatně žijících osob apod.); okrajovým faktorem je i možné snížení rozsahu soužití domácností,
- změna počtu obyvatel, tj. očekávaný nárůst počtu obyvatel na území obce.

Průzkumem území bylo zjištěno, že do proluk ve stávající zástavbě lze umístit cca 4 nové byty.

11.3. Pracovní příležitosti a zaměstnanost

Zaměstnanost, která taktéž ovlivňuje celkové sociodemografické podmínky v obci, je na nadprůměrné úrovni. Ministerstvo práce a sociálních věcí počínaje lednem 2013 přešlo na nový ukazatel registrované nezaměstnanosti v ČR s názvem Podíl nezaměstnaných osob, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Tento ukazatel nahrazuje doposud zveřejňovanou míru registrované nezaměstnanosti, která srovnává dosažitelné uchazeče o zaměstnání s pracovní sílou tvořenou kombinací údajů z více zdrojů, což má za následek nepřesnosti a nereprezentativnost údajů, tudíž jsou ukazatele nesrovnatelné.

V Komárově byl dle údajů za říjen 2016 podíl nezaměstnaných osob 3,5 %, v celé České republice je tato hodnota za srovnatelné období 5,0 %. Komárov zaujímá, co se týče polohy vůči zaměstnanosti, mírně příznivější polohu. Okres Zlín má nejnižší nezaměstnanost ve Zlínském kraji.

Charakteristiky zaměstnanosti v obci Křinec k lednu 2016

	Dosažitelní uchazeči 15-64	Obyvatelstvo 15-64	Podíl nezaměstnaných osob	Volná místa
Komárov	8	226	3,5%	0

Zdroj: Integrovaný portál MPSV

Počet podnikatelských subjektů v řešeném území, rok 2015 (zdroj: ČSÚ)

	Podniky se zjištěnou aktivitou
Počet subjektů celkem	39
Fyzické osoby podnikající podle živnostenského zákona	28
Fyzické osoby podnikající podle jiného než živnostenského zákona	2
Zemědělští podnikatelé	-
Obchodní společnosti	4
Akciové společnosti	1
Družstva	1

11.4. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území bylo provedeno na základě vymezení ploch s rozdílným využitím území. Největší zastoupení mají plochy smíšené obytné venkovské, přes 25 ha.. Zastavěné plochy nejsou kompaktní, cca 2,5 % ploch ve stabilizovaných plochách smíšených by bylo možné využít pro výstavbu v prolukách, tj. cca 0,7 ha. Na tyto plochy by bylo možné umístit zhruba 4 byty i s doprovodnými plochami, což zhruba 20 % celkové potřeby bytů. Uvedená hodnota byla využita pro výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení.

Vybrané plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území		Celková výměra (ha)
Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení	OS	1,26
Plochy smíšené obytné venkovské	SV	26,04
Plochy výroby a skladování	VZ	3,03
Celkem		**30,33**

11.5. Vyhodnocení záměrů dle platného územního plánu

Záměry z urbanistické studie byly vyhodnoceny z hlediska jejich aktuálnosti. Menší plochy, pokud již byly zastavěny nebo obklopeny zastavěnými plochami, byly zařazeny do zastavěného území. Ostatní plochy, které dosud nebyly zastavěny, byly prověřeny a všechny byly zařazeny do nového územního plánu.

Přehled způsobu zapracován zastavitelných ploch z platného územním plánu:

Číslo plochy v platném ÚP	Stav zastavitelné plochy pro bydlení	Výměra plochy (ha)
1	převzatá do nového ÚP	0,290
	zařazená do zastavěného území	0,200
2	zařazená do zastavěného území	0,234
3	převzatá do nového ÚP	0,386
4	zařazená do zastavěného území	0,588
5	zařazená do zastavěného území	0,289
6	zařazená do zastavěného území	0,140
7	zařazená do zastavěného území	0,043
Celkem		2,170

Bilance zapracování ploch z platného územního plánu

Zastavitelné plochy pro bydlení	Výměra v ha
Platný územní plán	2,170
Plochy zařazené do zastavěného území	1,494
Plochy vrácené do půdního fondu	0
Plochy převzaté z platného územního plánu	**0,676**

11.6. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Odhad potřeby zastavitelných ploch byl proveden pomocí urbanistické kalkulačky URBANKA (www.iri.cz/urbanka), která umožňuje optimalizaci potřeby ploch pro novou bytovou výstavbu, přičemž rozvojové nároky hodnotí s ohledem na zvolenou koncepci urbanistického rozvoje obce, na prognózu růstu počtu obyvatel, volbu zástavby a demografická specifika území. Kalkulačka byla vyvinuta Institutem regionálních informací, s. r. o. v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

Kalkulačka URBANKA při výpočtu vychází z předpokladu dlouhodobého poklesu zalidněnosti bytů, ke kterému dochází především změnou rodinných forem života. Kromě stálého zmenšování velikosti cenzových domácností se na poklesu zalidněnosti podílí i transformace trvalého na druhé bydlení, přičemž i nová bytová výstavba slouží často jako druhé, rekreační bydlení. Dále kalkulačka vychází z prognózy vývoje počtu obyvatel v období zhruba 15 let od vydání územního plánu obce (návrhové období územního plánu).

I přes exaktní postupy lze reálnou potřebu nových ploch pro obytnou výstavbu v řešeném území odhadnout poměrně obtížně. Zda bude nová výstavba na plochách vymezených územním plánem realizována, závisí na připravenosti a tržní dostupnosti pozemků (zda budou k prodeji nabídnuty), jejich ceně a na celkové ekonomické situaci (např. veřejné podpoře nové bytové výstavby apod.). Vzhledem k těmto nejistotám je nutné počítat s přiměřenými plošnými rezervami, v případě Komárova byla navržena rezerva v rozsahu cca 50 %.

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení:	**2016**
Výchozí počet obyvatel v bytech:	**338**
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	**118**
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	**2,86**

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení:	**2031**
Předpokládaný počet obyvatel:	**349**
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	**0,3 %**
Vypočtený odpad bytů:	5
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	**0,58 %**
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	**2,62**
Potřeba nových bytů do cílového roku:	**18 bytů**

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	**80 %**
Podíl nových bytů v rodinných domech:	**100%**
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	**1740 m^2**
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	**350 m^2**
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	**50 %**
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:	**3,76 ha**

Míra naplnění odhadované potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Zastavitelné plochy pro bydlení	Výměra v ha
Plochy převzaté z platného územního plánu	0,676
Nový územní plán celkem	**3,880**
Odhad potřeby (kalkulačka URBANKA)	3,760
Míra naplnění potřeby novým územním plánem	**103 %**

Nabídka vymezených zastavitelných ploch odpovídá odhadované potřebě zastavitelných ploch pro bydlení podle kalkulačky URBANKA s ohledem na dostupnost pozemků pro výstavbu.

V souvislosti s vymezením zastavitelných ploch určených pro bydlení jako ploch smíšených obytných vesnických lze očekávat, že plochy budou zastavěny nejen stavbami určenými pro bydlení, ale i např. pro občanské vybavení nebo pro nerušící výrobu. Rozsah ploch využitelných pro bydlení tak může být reálně nižší až o cca o 20 %.

12. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území sousedí celkem se sedmi obcemi:

ORP Otrokovice	Napajedla, Pohořelice
ORP Zlín	Karlovice, Lhota, Šarovy
ORP Uherské Hradiště	Březolupy, Topolná

Navrhované řešení bylo vyhodnoceno z hlediska koordinace využívání území a širších vztahů ve vazbě na okolní města a obce a jejich platnou nebo rozpracovanou územně plánovací dokumentaci takto:

Pro okolní obce existuje nebo je projednávána tato územně plánovací dokumentace:

- **Napajedla (Zlínský kraj; ORP Otrokovice; k. ú. Napajedla)**
  - Územní plán Napajedla, nabytí účinnosti 13. 5. 2016
    - plocha pro hráz suché vodní nádrže Komárov – návaznost dodržena
    - RBC 102 Prusinky – návaznost dodržena, v ÚP Napajedla jako návrh, v ÚP Komárov jako stabilizovaná plocha,
    - NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený – v ÚP Napajedla nepokračuje, na hranici katastrů do RBC Prusinky,
    - plocha určená k rozlivu – v ÚP Napajedla není řešena, nutné její zapracování.

- **Pohořelice (Zlínský kraj; ORP Otrokovice; k. ú. Pohořelice u Napajedel)**
    - Územní plán Pohořelice, nabytí účinnosti 4. 1. 2010
        - koridor pro ZVN 400 kV Rohatec - Otrokovice – návaznost dodržena
        - lokální biokoridor LBK 200366 – LBK je v ÚP Pohořelice veden po pravém břehu potoku Burava jako návrhová plocha, v ÚP Komárov byl LBK doplněn i na levém břehu potoku Burava, na jihu ústí do RBC Prusinky, na severu přechází v LBK 200180,
        - lokální biokoridor LBK 200180 – místy vymezen pouze v ÚP Komárov v údolí potoku Burava, odpojuje se z něj LBK 200179 ústící do LBC Plevna,
        - plochy pro hráz mokřadů – v ÚP Pohořelice nejsou řešeny, nutné její zapracování
        - plochy určené pro mokřadní společenstva - v ÚP Pohořelice nejsou řešeny, nutné jejich zapracování
- **Karlovice (Zlínský kraj; ORP Zlín; k. ú. Karlovice u Zlína)**
    - Územní plán Karlovice, nabytí účinnosti 28. 9. 2016
        - NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček – návaznost dodržena, na území obce Karlovice vymezen jako návrhová plocha, v ÚP Komárov jako stabilizovaná plocha lesní
- **Lhota u Zlína (Zlínský kraj; ORP Zlín; k. ú. Lhota u Zlína)**
    - Územní plán Lhota, nabytí účinnosti 17. 11. 2015
        - NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček – návaznost dodržena, NRBK ústí do LBC Komárovská obora
        - LBC 100258 Komárovská obora – vymezení v ÚP Lhota navazuje na ÚP Komárov, ústí do biocentra NRBK Kostelecké polesí - Hluboček
- **Šarovy (Zlínský kraj; ORP Zlín; k. ú. Šarovy)**
    - Územní plán Šarovy, nabytí účinnosti 28. 11. 2015
        - NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček – návaznost je dodržena
        - LBC Pod Hlubočkou – návaznost je dodržena, z obou stran do něj ústí NRBK Kostelecké polesí,
- **Březolupy (Zlínský kraj; ORP Uherské Hradiště; k. ú. Březolupy)**
    - Územní plán Březolupy, nabytí účinnosti 6. 11. 2009
    - Změna č. 1 ÚP Březolupy, nabytí účinnosti 8. 8. 2016
        - NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček – návaznost dodržena
        - NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený – ústí do LBC 100255 na území Komárova, NRBK na území obce Komárov nepokračuje
- **Topolná (Zlínský kraj; ORP Uherské Hradiště; k. ú. Topolná)**
    - Územní plán Topolná, nabytí účinnosti 28. 11. 2009
        - plocha pro hráz suché vodní nádrže Topolná – v ÚP Topolná není řešena, nutné její zapracování
        - plocha určená k rozlivu – v ÚP Topolná není řešena, nutné její zapracování
        - LBC Bukovina I. – návaznost dodržena,
        - LBC Bukovina II. – končí na hranici katastrů u bezejmenné vodoteče,
        - NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený – návaznost dodržena

13. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

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

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

A.1.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Soulad s politikou územního rozvoje je popsán v kapitole 2.1.

A.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem je popsán v kapitole 2.2.

A.1.3. 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.1.3.1. Limity využití území

Zadání územního stanovuje respektovat tyto limity území:

- *Architektonicky cenná stavba, soubor* – jsou vymezeny v koordinačním výkresu. Stavby, ani soubor staveb nejsou nijak dotčeny rozvojovými záměry. Jejich ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy na úseku památkové péče. Soubor architektonicky cenných staveb je vymezen v centrální části obce s největší koncentrací architektonicky cenných staveb, nezasahují do něj žádné rozvojové záměry kromě možného dobudování sítí veřejné technické infrastruktury.
- *Území s archeologickými nálezy* – zakresleno v koordinačním výkresu, v územním plánu nejsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití, které by omezovaly nebo znemožňovaly provádět archeologické průzkumy. Ochranu zajišťují příslušné právní předpisy.
- *Oblast krajinného rázu a její charakteristika* – řešené spadá do oblasti krajinného rázu Komárovsko, kterou lze charakterizovat jako polní se sídly vesnického typu s lesíky, rozptýlenou dřevinnou vegetací a trvalými travními porosty v plochých vrchovinách. V podmínkách využití zastavitelných ploch smíšených obytných je z důvodu udržení charakteru sídla vesnického typu stanovena výšková regulace zástavby max. 1 nadzemní podlaží a podkroví a zároveň zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku.
- *Místo krajinného rázu a jeho charakteristika – území se zvýšenou ochranou krajinného rázu* – v koordinačním výkresu jsou zakreslena čtyři území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, jsou v nich vymezeny převážně stabilizované plochy až na zastavitelnou plochu TV č. 12 převzatou z PRVK ZK pro vybudování ČOV a zastavitelnou plochu SO.3 č. 4, kde je stanovena výšková regulace zástavby do jednoho nadzemního podlaží a podkroví a zároveň zastavěnost jednoho pozemku všemi stavbami na něm nepřesáhne 30, resp. 35 % výměry pozemku a zastavitelnou plochu SO.3 č. 5, která vyplňuje proluku mezi zastavěnými plochami,

- *Místo významné události* – místo se nachází ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství v těsné blízkosti kostela sv. Antonína Paduánského, není záměry územního plánu nijak narušeno
- *Významný vyhlídkový bod* – na území obce jsou dva, oba zakresleny v koordinačním výkresu. V jejich blízkosti nejsou žádné návrhové plochy, které by mohly narušit dálkový výhled z těchto bodů.
- *Územní systém ekologické stability* – vymezení územního systému ekologické stability je popsáno v kap. 9.5.1.
- *Památný strom včetně ochranného pásma* – památný strom, Dub u Komárova, je zakreslen v koordinačním výkresu, nachází se ve stabilizovaných plochách lesních, v okolí nejsou navrhovány žádné plochy se změnou v krajině.
- *Lesy hospodářské* – na území obce se nacházejí výhradě lesy hospodářské, které byly vymezeny jako plochy lesní, k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa nedochází.
- *Vzdálenost 50 m od okraje lesa* – vyznačena v koordinačním výkresu, do této vzdálenosti zasahují zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu DS č. 9. Umístění konkrétních záměrů v těchto plochách posuzuje orgán státní správy lesa.
- *Bonitovaná půdně ekologická jednotka* – znázorněno ve výkresu záboru ZPF, na základě údajů o BPEJ byla zpracována bilance záborů půdního fondu, viz kap. 14.
- *Investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (plocha odvodněná)* – znázorněno v koordinačním výkresu. Dotčení těchto ploch návrhovými plochami je popsáno v kapitole 14.
- *Vodní útvar povrchových, podzemních vod včetně ochranných pásem* – do řešeného území nezasahují žádná ochranná pásma vodních zdrojů, řešeným územím protékají potoky Burava a Hlubocký potok a další bezejmenné toky, na potoku Burava se nacházejí dvě vodní plochy, jižně od zastavěného území se na bezejmenném toku se nachází vodní plocha. Na Buravě byly vymezeny plochy pro hráz suché vodní nádrže Komárov a pro hráze mokřadů, na bezejmenném přítoku Buravy byla vymezena zastavitelná plocha pro hráz suché vodní nádrže Topolná. Jiné záměry do ochranného pásma vodních toků nezasahují.
- *Území určené k rozlivům povodní* – na potoku Burava a na jeho bezejmenném přítoku byly vymezeny dvě plochy určené k rozlivům povodní (suché vodní nádrže Komárov a Topolná).
- *Sesuvné území a území jiných geologických rizik* – sesuvná území jsou zakreslena v koordinačním výkresu, do sesuvného území zasahuje zastavitelná plocha č. 9 a částečně zastavitelná plocha č. 8, které byly vymezeny na základě požadavků obce, viz kap. 9.3.1.5. Vhodnost umístění místních komunikací a hřišť bude na základě geologického průzkumu posouzena v rámci územního řízení.
- *Staré zátěže území a kontaminované plochy* – severozápadně od sídla se nachází stará skládka, která byla identifikována jako území ekologických rizik. Do území nezasahují žádné zastavitelné plochy.
- *Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší* – do této oblasti spadá celé území obce, územní plán nenavrhuje žádné významné záměry, které by mohly tento stav zhoršit.
- *Technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma* – objekty jsou zakresleny v koordinačním výkresu, koncepce zásobování vodou se nemění, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Vodovodní síť včetně ochranného pásma* – vodovodní síť je zakreslena v koordinačním výkresu, koncepce zásobování vodou se nemění, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s vodovodní sítí, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného* pásma – objekty jsou zakresleny v koordinačním výkresu, koncepce odkanalizování se mění vzhledem k návrhu nových kanalizačních řadů a plochy pro ČOV, zastavitelné plochy

nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.

- *Síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma* – objekty jsou zakresleny v koordinačním výkresu, koncepce odkanalizování se mění vzhledem k návrhu nových kanalizačních řadů a ploch pro ČOV, resp. vodohospodářské zařízení, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu se stávajícími stokami, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Elektrická stanice včetně ochranného pásma* – stanice jsou zakresleny v koordinačním výkresu, koncepce zásobování elektrickou energií se nemění, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma* – vedení včetně ochranného pásma jsou zakreslena v koordinačním výkresu, koncepce zásobování elektrickou energií se nemění, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy. Byl vymezen koridor pro vedení ZVN 400 kV, který není v konfliktu se stávajícími vedeními
- *Vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma* – vedení včetně ochranného pásma jsou zakreslena v koordinačním výkresu, koncepce zásobování plynem se nemění, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Komunikační vedení včetně ochranného pásma* – vedení jsou zakreslena v koordinačním výkresu, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty, ochrana je zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Silnice III. třídy včetně ochranného pásma* – silnice je zakreslena v koordinačním výkresu, silnice se nachází ve stabilizovaných plochách dopravy silniční, ochrana zajištěna příslušnými právními předpisy.
- *Objekt požární ochrany* – objekty jsou zakresleny v koordinačním výkresu, zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s těmito objekty,
- *Nejkvalitnější půda II. třídy ochrany* – tyto plochy jsou zakresleny v koordinačním výkresu, jejich dotčení je minimalizováno, viz kapitola 14.

A.1.3.2. Problémy určené k řešení v územním plánu

Chybějící ČOV – řešit kompletní systém odkanalizování obce s napojením na ČOV v souladu s aktualizací PRVK ZK.
Je vymezena plocha pro ČOV v souladu s PRVK ZK a se studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, Ing. Petr Vyoral, nám. T.G.M. 2433, 760 01 Zlín, 03/2017 u výjezdu z obce směrem na Pohořelice (TV č. 12). V koordinačním výkresu je zakresleno napojení ČOV na novou kanalizační síť včetně souvisejících objektů. Koridory pro tuto síť veřejné infrastruktury vymezeny nejsou, protože budování kanalizační sítě je umožněno ve všech plochách RZV.

Stanovené sesuvné území ohrožující zastavěné území – řešit erozní ohroženost ploch v extravilánu, např. návrhem nových ploch krajinné zeleně.
Zlínská vrchovina je sesuvnými územími bodovými nebo plošnými signifikantní. Sesuvné území zasahuje do intravilánu na jihu sídla na poměrně strmých svazích údolí bezejmenné vodoteče. Část sesuvného území v extravilánu se nachází v plochách lesních – L a část přiléhající k zastavěnému území spadá do ploch krajinné zeleně – K, jejichž podmínky využití připouští realizaci protierozních opatření. Územní plán konkrétní protierozní opatření nenavrhuje, ale vytváří podmínky pro jejich realizaci. Plochy smíšené obytné venkovské – SO.3 stanovují maximální možný podíl zastavění jednoho pozemku, čímž je zajištěna lepší retenční schopnost krajiny a snižuje riziko škod při případných sesuvech.

A.1.3.3. 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).*
Koeficient ekologické stability nebyl vymezením zastavitelných ploch zhoršen, nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa, nebyly vymezeny žádné plochy pro rozvoj výrobních aktivit s potenciálně negativním vlivem na obytné prostředí.

Zastavěné území napojené na plyn (H).
Územní plán koncepci plynofikace nemění, vymezené zastavitelné lochy mohou být napojeny na stávající síť plynovodů.

Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (S).
Územní plán vymezuje zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské v celkovém rozsahu 3,88 ha, což odpovídá prognóze vývoje počtu obyvatel, viz kap. 11.

Slabé stránky: *Zhoršená kvalita hygieny prostředí vzhledem k absenci ČOV.*
Územní plán navrhuje plochu pro umístění ČOV.

Nízká vybavenost obce vzhledem k její velikosti (S).
Územní plán navrhuje novou plochu pro občanskou vybavenost (hřiště). Rozvoj občanské vybavenosti je možný i v plochách veřejných prostranství – P* a v plochách smíšených obytných venkovských – SO.3.

Příležitosti: *Zlepšení životního prostředí po vybudování ČOV nebo napojení na ČOV v sousední obci.*
Územní plán vytváří podmínky pro vybudování ČOV.

A.1.3.4. Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Všechny uvedené položky jsou územním plánem zohledněny buď jako architektonicky cenné stavby nebo jsou vymezeny samostatně (významné vyhlídky do okolí).

A.1.4. Další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky z projednání s dotčenými orgány a veřejností

A.1.4.1. Požadavky vyplývající z rozvojových programů a koncepcí Zlínského kraje

Strategie rozvoje Zlínského kraje 2009 – 2020
Stanovuje 4 pilíře konkurenceschopná ekonomika, úspěšná společnost, efektivní infrastruktura a rozvoj venkova a atraktivní region. Ke každému z pilířů se váže několik cílů:

Konkurenceschopná ekonomika
Cíl 1.1 Zvýšit konkurenceschopnost aplikací výsledků výzkumu a inovačními projekty
Cíl 1.2 Posílit význam sektoru služeb v regionální ekonomice
Cíl 1.3 Posílit roli malých a středních podniků
Cíl 1.4 Dominantní průmyslové sektory udrží svoji konkurenceschopnost
Obec Komárov má venkovský charakter, žije zde přes 300 obyvatel. Rozvoj pro konkurenceschopnou ekonomiku umožňují podmínky ploch smíšených obytných venkovských, které nevylučují umístění nerušící výroby a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. Areál pštrosí farmy je stabilizován v plochách výroby zemědělské a lesnické.

Úspěšná společnost

Cíl 2.1 Zvýšit konkurenceschopnost pracovní síly v prostředí ekonomiky založené na znalostech

Cíl 2.2 Přiblížit skutečnou míru nezaměstnanosti k přirozené míře

Cíl 2.3 Zefektivnit sítě sociálních služeb na základě skutečné poptávky

Cíl 2.4 Zefektivnit sítě zdravotnických služeb na základě potřeb a finančních možností

Drtivá většina ekonomicky aktivních dojíždí za zaměstnáním do nedalekých sídel vyššího významu. Sociální a zdravotnické služby v obci vzhledem k její velikosti zavedeny nejsou.

Efektivní infrastruktura a rozvoj venkova

Cíl 3.1 Zlepšit parametry životního prostředí

Cíl 3.2 Zatraktivnit život na venkově a podporovat diversifikaci činností na venkově

Cíl 3.3 a 3.4 Vztažené k tematické oblasti doprava

Obec Komárov se vyznačuje, díky nízké hustotě zalidnění, rozsáhlým lesním celkům a poměrně nízkým podílem zemědělské půdy, vysokým koeficientem ekologické stability, který má vůbec nejvyšší ze všech obcí SO ORP Otrokovice. Navrženými plochami není PUPFL dotčen. Nejsou navrženy plochy, které by umožňovaly realizaci záměrů negativně ovlivňující životní prostředí. Bylo vymezeno devět ploch RZV urbanizovaného území s odlišnými podmínkami využití, čímž je zajištěna diverzifikace činností a jejich plošné ukotvení. Dopravní záměry, až na napojení potenciálního vodohospodářského zařízení a plochy pro obratiště, nejsou navrženy, koncepce dopravy se nemění.

Atraktivní region

Cíle 4.1 a 4.2 Vztažené k tematické oblasti cestovní ruch

Cíle 4.3 a 4.4 Vztažené k tematické oblasti kultura

Plochy rekreace vymezeny nejsou, nicméně její rozvoj je možný v plochách smíšených obytných vesnických. V obci se nachází knihovna a kulturní dům, které jsou součástí stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických. Další rozvoj kulturních zařízení je možný právě v těchto plochách a v plochách občanského vybavení.

Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje 2013 – 2016

Tento dokument navazuje na Strategii rozvoje ZK 2009 – 2020. Konkrétní úkoly pro obec Komárov z programu nevyplývají. Soulad s cíli je popsán výše.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK

Koncepce zásobování pitnou vodou a odvádění a likvidace splaškových vod je podrobně popsána v kapitole 9.4.2.

Plán odpadového hospodářství ZK

Pro řešené území nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zapracování.

Koncept snižování emisí a imisí ZK

Součástí zpracování Konceptu snižování emisí a imisí bylo vypracování Územní energetické koncepce Zlínského kraje. Z Územní energetické koncepce ZK nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky. Územní plán nevymezil žádné nové zdroje emisí, výstavba na zastavitelných plochách bude plynofikována.

Aktualizace koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny ZK

Územní plán není v rozporu s jejími cíli.

Územní energetická koncepce ZK

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro výrobu energie. Obec je elektrifikována, koncepce není měněna. Územní plán vymezuje plochy pro koridor ZVN Rohatec – Otrokovice vyplývající se ZÚR ZK.

Generel dopravy ZK
Koncepce dopravy na území obce zůstává beze změn.

Koncepce rozvoje cyklodopravy na území ZK
Územní plán nevymezuje umístění cyklostezek. Jejich vybudování je přípustné v plochách RZV neurbanizovaného území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Plán oblastí povodí Moravy
Plán oblastí povodí Moravy byl platný pouze do roku 2015. V současnosti je platný Národní plán povodí Dunaje. Z Národního plánu povodí Dunaje prostřednictvím opatření obecné povahy nevyplývají pro katastrální území obce Komárov žádná opatření týkající se protipovodňové ochrany.

A.1.4.2. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Vymezení ploch RZV, návrhových ploch překračující rámec území obce a skladebné části ÚSES byly vymezeny v koordinaci s územně plánovacími dokumentacemi okolních obcí.

A.1.4.3. 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 Komárov, z doplňujících průzkumů a rozborů a dalších v zadání uvedených podkladů.

Soulad s nadřazenou dokumentací je řešen v kapitole 2.1. a 2.2. Zapracování požadavků plynoucích z ÚAP je řešeno v kapitole A.3.

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.

Územní plán je navržen s ohledem na udržitelný rozvoj území. Dle ÚAP má obec Komárov oslabenou soudržnost společenství obyvatel. Zlepšení stavu může částečně přinést vymezená zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost (hřiště). Rozvoj občanské vybavenosti umožňují i plochy smíšené obytné vesnické a plochy veřejných prostranství. Podmínky pro příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj jsou na solidní úrovni. Řešení územního plánu nevytváří podmínky pro zhoršení stavu v těchto oblastech.

ÚP vytvoří podmínky pro rozvoj odpovídající významu obce při zachování ochrany hodnot životního prostředí a pohody obyvatel.

Význam obce je především obytný a územní plán tuto funkci zachovává. Přírodní hodnoty nejsou řešením územního plánu ohroženy. Pohoda obyvatel je zajištěna tím, že územní plán nenavrhuje samostatně žádné návrhové plochy výroby.

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.

Některé zastavitelné plochy (jejich části) jsou přebrány z platného územního plánu. Více je popsáno vymezení zastavitelných ploch v kapitole 10.

ÚP zohlední vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení.

Územní plán aktualizoval zastavěné území s ohledem na vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení.

ÚP zachová stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.

Urbanistická koncepce zůstává zachována, stejně jako venkovský charakter obce. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Plochy smíšené obytné stanovují maximální podlažnost (2 nadzemní podlaží + podkroví).

ÚP bude dbát na důslednou ochranu veřejných prostranství, zachování podílu veřejné zeleně a míst pro krátkodobou rekreaci a odpočinek.

Je vymezeno dostatečné množství ploch veřejných prostranství, která umožňují umístění mobiliáře a rozvoj veřejné zeleně. Kvalitativní charakteristiky územní plán neurčuje.

Projektant podle potřeby v souvislosti s rozvojovými plochami vymezí nové plochy veřejných prostranství pro zajištění obecného pohodlí bydlení v sídle.

Množství a výměra navrhovaných ploch pro bydlení není tak velká, aby bylo nutné vymezovat zvlášť nové plochy veřejných prostranství v návaznosti na tyto plochy bydlení. V plochách smíšených obytných vesnických jsou přípustná veřejná prostranství. Množství stabilizovaných ploch veřejných prostranství je dostatečné.

Projektant vyhodnotí celkovou plochu stávající a navržené zástavby a stanoví optimální rozlohu návrhových ploch v souvislosti s očekávaným demografickým vývojem obce.

Problematika popsána v kapitole 10.

Veškeré případné nové plochy budou navrženy včetně souvisejícího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dodrženo. Umístění technické infrastruktury je přípustné mimo jiné v plochách dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Případná nová výstavba bude v první řadě směřovat do proluk, následně do nových ploch navazujících na stávající existující nebo navrhovanou zástavbu.

Zastavitelné plochy SO.3 č. 5, 6, 7 jsou navrženy v prolukách mezi zastavěnými územími. Jejich prioritní zastavění není zajištěno, etapizaci územní plán nestanovuje.

Návrh ÚP prověří občanské vybavení v obci s ohledem na bilanci rozvoje bydlení.

ÚP vymezuje stabilizovanou plochu sportovního areálu na severovýchodě sídla. Na jihu sídla je vymezena plocha OS č. 8 pro občanskou vybavenost. Rozvoj občanské vybavenosti je možný i v plochách veřejných prostranství a plochách smíšených obytných vesnických.

Projektant přednostně použije pojmy uvedené v právních předpisech (ve významu, v jakém jsou v těchto předpisech užívány), pojmy, které nejsou definovány v právních předpisech, definuje.

Pojmy, které nejsou definovány v právních předpisech, nebyly použity.

Veškerá řešení návrhu územního plánu projektant řádně a dostatečně odůvodní v odůvodnění územního plánu, odůvodnění nebude pouhým popisem řešení.

Viz kapitola 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Projektant zdůvodní vymezení ploch menších než 2000 m^2 a případný odlišný návrh ploch s rozdílným způsobem využití než je uvedeno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Bylo vymezeno několik návrhových ploch menších než 2000 m^2:

- SO.3 č. 2 (0,13 ha) – Plocha vymezena na základě požadavku obce. Vzhledem k velikosti sídla se jedná o adekvátní velikost vymezené plochy, která umožňuje vybudování jednoho až dvou rodinných domů. Migrační saldo obce se za rok pohybuje v řádu jednotek, čímž vymezení této plochy a následné vybudování RD může mít poměrně významný vliv na hodnotu migračního salda. Navíc nedojde k potenciálnímu záboru ZPF v takové míře, jak kdyby byla vymezena plocha rozsáhlejší.
- DS č. 9 (0,12 ha) – Velikost plochy zvolena tak, aby byla dodržena ČSN, která stanovuje minimální rozměry obratiště, pro které je tato plocha vymezena. Velikost plochy je zvolena také s ohledem na to, že se lokalita nachází v sesuvném území.
- T* č. 14 (0,09 ha), T* č. 15 (0,09 ha) – Plochy navržené pro realizaci protipovodňových opatření v návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousední obce. Vymezeno v souladu s KPÚ. Je na místě vymezit plochu jen v nejnutnějším rozsahu s ohledem na zábor ZPF.

- TE č. 16 (0,05 ha) – V ploše dochází ke střetu NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený s navrhovanou plochou pro koridor ZVN Rohatec – Otrokovice. Je na místě vymezit takovou plochu jen v nejnutnějším rozsahu.
- TE č. 17 (0,12 ha) - V ploše dochází ke střetu NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený s návrhovou plochou pro vybudování hráze suché nádrže Topolná. Je na místě vymezit takovou plochu jen v nejnutnějším rozsahu.
- TE č. 20 (0,17 ha) - V ploše dochází ke střetu NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený s LBC 200366. Je na místě vymezit takovou plochu jen v nejnutnějším rozsahu. Územní plán vymezuje plochy RZV v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a specifikuje je v souladu s ZdUP Zlínského kraje.

Návrh územního plánu vymezí prvky ÚSES.

Územní plán vymezil lokální, regionální a nadregionální úroveň ÚSES. Detailnější popis řešení je pospán v kapitole 9.5.2.

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 správní obvodu ORP Otrokovice, ARVITA P spol. s r.o., prosinec 2011, 3. Komplexní pozemkové úpravy Komárov zapsané do katastru nemovitostí 24. 9. 2012.

Respektováno.

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.

Viz kapitoly 9.4. a 9.5.

Projektant prověří, zda je možné v územním plánu vytvořit pás zeleně po obvodu obce jako předělové pásmo mezi obcí a krajinou.

Tento přechod reálně existuje, rodinné domky a usedlosti mají zpravidla podlouhlou zahradu s ovocnými stromy, které tvoří přirozený přechod sídla do volné krajiny. Tyto zahrady a sady jsou zpravidla zahrnuty do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických.

Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

Cestní síť je stabilizována v souladu s KPÚ. Silnice III. tříd a účelové komunikace jsou řazeny do ploch silniční dopravy, místní komunikace spadají do ploch veřejných prostranství a polní a lesní cesty jsou součástí dané plochy RZV.

Návrh ÚP bude zpracován v souladu se zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění, zejména se zásadami a povinnostmi stanovenými v § 4 a 5 zákona. 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. Celkový rozsah nově navržených ploch bude stanoven dle reálné potřeby s ohledem k demografickému vývoji v obci a z důvodu dodržení zásad ochrany zemědělského půdního fondu také v nejnutnější možné míře, která je k rozvoji obce nezbytná a zdůvodnitelná. V souvislosti s ust. § 4 odst. 3 zákona bude rozvoj na zemědělské půdě I. a II. třídy navržen pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Ve vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení na ZPF projektant rozliší lokality vymezené v původní ÚPD a jejich změnách od lokalit nově navrhovaných. 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.

Blíže pospáno v kapitole 14.

Pro ochranu krajinného rázu a harmonických vztahů v krajině bude u nezastavěného území prověřeno, ve kterých plochách je případně vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona; uvedené stavby ve zjištěných plochách regulativy výslovně vyloučit.

V plochách zemědělských a smíšených nezastavěného území jsou povoleny stavby s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m^2 a do 5 m výšky. Tyto parametry byly zvoleny v souladu s § 103 odst. 1 písm. e) bod 3, aby nebylo možné zneužít výklad § 18 odst. 5 stavebního zákona, který umožňuje do nezastavěného území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství atp. Podmínky dalších ploch nezastavěného území jsou zvoleny s ohledem na ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

A.1.4.4 Požadavky obce

Vymezení ploch smíšených obytných vesnických na pozemcích:

- *p.č. 561/36 (ovocný sad)* – Požadavku nebylo vyhověno, pozemek byl zařazen do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení by odporovalo prioritám územního plánování republikové i krajské úrovně, protože by nebyla dodržena návaznost vymezení zastavitelné plochy na zastavěné území (vznik proluk). Navíc se pozemek z větší části nachází v pásmu 50 m od hranice lesa a prochází jím elektrické vedení včetně ochranného pásma.
- *p.č. 3085 (trvalý travní porost*) – Požadavku bylo částečně vyhověno. Jižní část plochy byla zařazena do zastavitelné plochy SO.3 č. 1. Zahrnutím celého pozemku do zastavitelné plochy by byla narušena urbanistická struktura a přechod sídla do volné krajiny. Vymezení neodporuje prioritám územního plánování ČR a Zlínského kraje, není v rozpory s cíli a úkoly územního plánování.
- *p.č. 3114 (trvalý travní porost)* – Požadavku bylo vyhověno zařazením do zastavitelné plochy SO.3 č. 1. Pozemek sousedí se zastavěným územím a nachází se na půdách V. třídy ochrany ZPF. Je zajištěna dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu. Vymezení neodporuje prioritám územního plánování ČR a Zlínského kraje, není v rozpory s cíli a úkoly územního plánování.
- *p.č. 386/5 (sad) naproti sběrnému dvoru* – Požadavku bylo vyhověno, pozemek zařazen do zastavitelné plochy SO.3 č. 2, která plynule navazuje na zastavěné území. Plocha leží na půdách nejnižšího stupně ochrany ZPF. Je zajištěna dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu. Vymezení neodporuje prioritám územního plánování ČR a Zlínského kraje, není v rozpory s cíli a úkoly územního plánování.
- *p.č. 3106 (trvalý travní porost)* – Požadavku je částečně vyhověno, jižní část pozemku je zařazena do zastavitelné plochy SO.3 č. 3, která plynule navazuje na zastavěné území a je zajištěna její dopravní dostupnost, včetně napojení na technické sítě. Plocha se nachází na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF. Vymezení neodporuje prioritám územního plánování ČR a Zlínského kraje, není v rozpory s cíli a úkoly územního plánování.
- *p.č. 17/3* – Požadavku není vyhověno. Pozemek zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství. Na pozemku se nachází místní komunikace, která zajišťuje přístup ke stojícím rodinným domům a k zastavitelným plochám SO.3 č. 3 a 4.
- parcely za hřištěm k polní cestě (3204 - 3199) – Požadavku vyhověno, vymezena zastavitelná plocha SO.3 č. 4, která navazuje na zastavěné území (z jihovýchodní strany sportovní areál, z jihozápadní strany stabilizované plochy smíšené obytné vesnické SO.3). Je zajištěna dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu. Vymezení neodporuje prioritám územního plánování ČR a Zlínského kraje, není v rozpory s cíli a úkoly územního plánování. Půdy IV. a V. třídy ochrany ZPF.

- *p.č. 492/3 (zahrada)* – Požadavku nevyhověno. Lokalita se nachází v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. Množství zastavitelných ploch pro bydlení je dostatečné. Nebylo by zajištěno adekvátní napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
- *p.č. 123/1 jen malá část blízko zástavby (je blízko kanalizace i ostatní sítě)* – Požadavku nevyhověno. Pozemek se nachází v sesuvném území, je zařazen do stabilizovaných ploch krajinné zeleně – K, které umožňují realizovat protierozní opatření. Na pozemek zasahuje pásmo 50 m od okraje lesa.

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

ÚP prověří:

- *zda je možné vymezit pozemky p.č. 234/2, 236/1, 236/2, 231, 232/2 – 227/14, 226/2, 221/4 (poslední) + 245 (Hypro) pro drobnou výrobu.*
  Plochy drobné výroby územní plán samostatně nevymezuje. Areál pštrosí farmy byl zařazen do ploch výroby zemědělské a lesnické. Rozšiřování ploch výroby není vzhledem k charakteru obce účelné. Plochy smíšené obytné vesnické umožňují jako podmíněně přípustné využití nerušící výrobu a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. Pozemky p.č. 228, 229, 227/7, 227/6, 227/5 byly v souladu s § 58 stavebního zákona zařazeny do zastavěného území. Pozemky p.č. 227/9 a 227/8 byly zařazeny do zastavitelné plochy SO.3 č. 7, pozemky p.č. 227/10 – 227/14 byly zařazeny do zastavitelné plochy SO.3 č. 6. Obě tyto zastavitelné plochy vyplňují proluky mezi zastavěnými územími, čímž naplňují priority, cíle a úkoly územního plánování. Pozemky p.č. 234/1, 234/2, 235, 236/1, 236/2, 232/2, 232/1, 231, 230, 233/2, 233/1 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – S*. Není vhodné vymezovat plochy umožňující bydlení v těsném sousedství zemědělského areálu s ohledem na pohodu bydlení v těchto místech (zápach, hluk, prašnost).
- *prověří, zda je možné vymezit plochu mezi pozemky p.č. 553/5 – 542/2 pro zemědělskou výrobu (pštrosí farma)*
  Areál pštrosí farmy je vymezen ve stabilizovaných plochách výroby zemědělské a lesnické – VZ, rozšíření není navrženo. Předmětné pozemky se nachází v pásmu 50 m od okraje lesa ve stabilizovaných plochách zemědělských – Z, které připouští stavby pro zemědělství s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m^2 a do 5 m výšky.
- *prověří, zda je možné část pozemku p.č. 132/1 (2000 m^2) vymezit pro sport, volný čas*
  V návaznosti na zastavěné území byla vymezena zastavitelná ploch OS č. 8 o výměře 0,3 ha, která umožňuje realizovat hřiště, zařízení pro volnočasové aktivity atp. Zastavitelná plocha je vymezena tak, aby co nejmenším rozsahem zasahovala do sesuvného území a plynule navazovala na zastavěné území, čímž jsou naplněny priority, cíle a úkoly územního plánování. Půda IV. třídy ochrany ZPF.
- *porovná umístění ČOV dle PRVK ZK s umístěním v části pozemku p.č. 132/1*
  V souladu s PRVK ZK a se studií KOMÁROV – KANALIZACE A ČOV, V-projekt, Ing. Petr Vyoral, nám. T.G.M. 2433, 760 01 Zlín, 03/2017 byla navržena plocha TV č. 12. Nebylo tedy nutné porovnávání umístění ČOV dle PRVK ZK s umístěním v části pozemku p.č. 132/1, protože byla vymezena pouze jedna plocha v souladu s oběma podklady.
- *navrhne nejvhodnější umístění kompostárny, k tomuto účelu využití prověří část pozemku p.č. 132/1 a p.č. 553/6.*
  Pozemky spadají téměř celé do ploch krajinné zeleně – K, jelikož se nachází v sesuvném území a právě tyto plochy umožňují realizovat protierozní opatření. Navíc

se nachází v poměrně svažitém území. Z těchto důvodů nebyla plocha pro kompostárnu navržena.

- *prověří, zda je pro parkování vhodné využít pozemky: Podevsí: p.č. 123/1 naproti p.č. 131, + točna u lesa, p.č. 145 (u domu č.p. 38), 79/2 (před domy č.p. 15). Náves: p.č. 158/2 (u každého sjezdu hned u silnice) + p.č. 79/2, p.č. 282 a 283/3 (před domem č.p. 15). U kostela: p.č. 17/3 – za kostelem vpravo, p.č. 19 (oblouk u silnice před p.č. 362/3), před p.č. 376.*
  Na jižním konci sídla na pozemku p.č. 131 byla navržena zastavitelná plocha DS č. 9 pro obratiště tak, aby bylo zajištěna koordinace s požadavky ČSN 73 6110. Část pozemku p.č. 123/1 spadá do ploch veřejných prostranství – P*, na nichž je parkování možné (přípustná je dopravní infrastruktura, tím pádem i parkování). Obdobná situace je i u pozemku p.č. 145, 79/2, 158/2, 282, 283/3, 17/3, 19, 376 – vše plochy P*.
- *navrhne způsob ochrany obce před extravilánovými vodami*
  Dle KPÚ, které byly do katastru nemovitostí zapsané v roce 2012, byly v nezastavěném území vymezeny plochy krajinné zeleně, které mají chránit obec před extravilánovými vodami. Územní plán zohledňuje plán společných zařízení. Protierozní opatření je možné realizovat ve většině ploch RZV nezastavěného území.

A.1.4.5 Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány

V případě vymezení návrhové plochy připouštějící bydlení, příp. komerční využití a občanskou vybavenost v území s predikcí nadlimitní hlukové zátěže, bude využití možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hygienické limity hluku.
U vymezených zastavitelných ploch se neočekává nadlimitní hlukové zatížení.

Regulativy případných nových ploch výroby a skladování umožní realizaci protihlukových opatření v ploše.
Nové plochy výroby a skladování nejsou vymezeny.

A.1.4.6 Požadavky vyplývající z projednání s veřejností

Prověřit, zda je možné pozemek p.č. 300/1 v k.ú. Komárov u Napajedel zařadit do plochy, která by umožnila výstavbu např. včelína a hospodářských budov.
Pozemek je zařazen do stabilizovaných ploch smíšených obytných vesnických – SO.3. Podmíněně přípustné v těchto plochách je nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zatížení v území. Přípustná je mimo jiné zeleň a rekreace, hlavní využití těchto ploch je bydlení a občanské vybavení. Umístění včelína není v rozporu s koncepcí územního plánu. Hospodářské budovy musí splňovat podmínky využití ploch smíšených obytných vesnických.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využit, které bude nutno prověřit

Plochy nebo koridory územních rezerv nebyly vymezeny. Dle údajů v ÚAP přes řešené území prochází záměr kabelového vedení označený jako rezerva. Vzhledem k tomu, že umísťování staveb veřejné technické infrastruktury nebylo dle §18 zákona č. 183/2006 Sb. v plochách v nezastavěném území vyloučeno, a dále z důvodu, že se jedná o kabelové vedení s úzkým ochranným pásmem, pro které nebyl ani v navazujícím územním plánu obce Pohořelice koridor územní rezervy vymezen, nebylo nutné koridor územní rezervy pro toto vedení vymezovat ani v územním plánu Komárova. V zastavěném území lze elektrické vedení umístit v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

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

Do veřejně prospěšných staveb jsou zahrnuty plochy pro umístění staveb, které jsou ve veřejném zájmu. Jsou to plocha silniční dopravy pro vybudování obratiště DS1, plocha pro hráz suché vodní nádrže Topolná T*1, plochy pro hráze poldrů T*2 a T*3 a dále plochu pro umístění ČOV TV2. ZÚR ZK stanovují pro koridor E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice právo vyvlastnění. Pro vedení tohoto koridoru je vymezena VPS TE1. Stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu a protipovodňová opatření jsou obecně ve veřejném zájmu.
Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny plochy pro založení skladebných částí ÚSES. Na území obce Komárov jsou to VPO U1 (NRBK 141) a U2 (LBK 200366).
Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

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

Z navrženého řešení nevyplynula potřeba vymezit plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nebyl vydán požadavek na zpracování variant řešení.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky jsou respektovány.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nejsou zadáním územního plánu požadovány, jelikož se v řešeném území ani v jeho blízkosti nenachází evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

14. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

Řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF je provedeno v souladu s platnými provádějícími předpisy o ochraně ZPF, především podle vyhlášky č. 13/1994 Sb. Zvýšená ochrana je zajištěna u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany dle metodického pokynu č. j. OOLP/1067/96.

15.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu

Předpokládaný zábor půdního fondu je podrobně vyhodnocen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu D4.

Sumarizace záborů půdního fondu.

Způsob využití	Zábor ZPF dle tříd ochrany (ha)					Zábor ZPF (ha)
	I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	
Plochy smíšené obytné	0	0	0	2,87	0,94	3,81
Plochy pro tělovýchovu a sport	0	0	0	0	0	0
Plochy pro silniční dopravu	0	0	0	0	0	0
Plochy pro vodní hospodářství	0	0	0	0	0,25	0,25
Plochy pro energetiku	0	4,36	3,11	2,06	0	9,53
Plochy technické infrastruktury	0	0,3	0	0	0,06	0,36
CELKEM	**0**	**4,66**	**3,11**	**4,93**	**1,25**	**13,95**

Půdy I. třídy ochrany ZPF se na území obce nevyskytují.

K záboru půdy II. třídy ochrany může dojít v těchto případech:

- T* č. 13 (0,3 ha) – plocha o celkové rozloze 0,66 ha byla vymezená v souladu s KPÚ v návaznosti na území obce Napajedla pro hráz suché vodní nádrže Komárov. Jedná se o plochu pro realizaci protipovodňového opatření. Protipovodňová opatření jsou stavby ve veřejném zájmu, proto lze odůvodnit zábor vysoce chráněných půd, který je navíc v tomto případě pouze částečný, většina plochy se nachází mimo ZPF. Plocha byla zároveň vymezena územním plánem vymezena jako veřejně prospěšná stavba T*1.
- TE č. 19 (4,36 ha) – plocha o celkové rozloze 10,46 ha byla vymezena na základě ZÚR ZK, které stanovují na území obce vymezit plochu pro koridor E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. ZÚR ZK vymezují tento koridor jako veřejně prospěšnou stavbu. Z toho důvodu je i územním plánem plocha TE č. 19 vymezena jako veřejně prospěšná stavba TE1. Veřejná technická infrastruktura (v tomto případě navíc nadmístního významu) je obecně ve veřejném zájmu, čímž lze odůvodnit zábor vysoce chráněných půd, na kterých se plocha nachází jen z necelé poloviny. Vzhledem k tomu, že se jedná o nadzemní vedení zvláště vysokého napětí, dochází k záboru půdního fondu pouze jednotlivými sloupy. Vzdálenost stožárů pro vedení ZVN je průměrně 500 m, takže lze předpokládat, že na půdě s II: třídou ochrany se budou naházet max. 2 stožáry. **Zábor pro patky jednoho stožáru lze odhadnout na cca 50 m^2, celkový zábor tudíž bude cca 100 m^2.**

15.2. Vyhodnocení vlivu návrhových ploch na organizaci ZPF

Vymezení ploch zemědělských bylo provedeno v souladu s územně analytickými podklady a platným územním plánem, přičemž stávající organizace a možnost racionálního využívání zemědělského půdního fondu byla zachována. Stávající účelové komunikace byly vymezeny a stabilizovány jako plochy pro silniční dopravu DS nebo jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na zachování stávající organizace zemědělského půdního fondu tak, aby:

- byly primárně zastavěny proluky v zastavěném území a tím byl minimalizován zábor půdního fondu,
- nezůstávaly neobdělávatelné zbytkové plochy,
- nebyla narušena základní organizace ZPF,
- byla zachována přístupnost zemědělské půdy v okolí zastavitelných ploch.

15.3. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a o jejich předpokládaném porušení

V některých návrhových plochách dojde ke střetu s plošnými investicemi do půdy, konkrétně s odvodňovacím zařízením. Jedná se o návrhové plochy č. 2 (zcela okrajově), č. 3 (z necelé poloviny), č 13, 14, 15, 19, 20. Plochy nacházející se u komunikací na okraji ploch zemědělských a vzhledem k jejich omezenému rozsahu, nedojde k výraznějšímu zásahu do odvodněných ploch. V případě narušení při realizaci staveb budou odvodňovací zařízení upravena tak, aby byla v nedotčených plochách ZPF nadále provozuschopná.

U ostatních zastavitelných ploch nedojde ke střetu s plošnými investicemi do půdy.

15.4. Údaje o areálech zemědělské prvovýroby, zemědělských usedlostech a jejich předpokládaném porušení

V obci se nachází bývalé zemědělské družstvo, kde je od roku 1997 v provozu pštrosí farma. Tento areál dosud nemá vyhlášeno pásmo hygienické ochrany. Porušení tohoto areálu se nepředpokládá, neboť je využíván.

15.5. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny

Uspořádání zemědělského půdního fondu (zdroj: ČÚZK)

Celková výměra území obce	762 ha	
Zemědělský půdní fond	223 ha	**29 % z celkové výměry**
Orná půda	159 ha	71 % z výměry ZPF
Zahrady	17 ha	8 % z výměry ZPF
Ovocné sady	10 ha	4 % z výměry ZPF
Trvalé travní porosty	37 ha	17 % z výměry ZPF

Pozemky zemědělského půdního fondu byly vymezeny jako plochy zemědělské, v případě drobné držby jako plochy smíšené nezastavěného území. Řešením územního plánu nedošlo k narušení stávajícího uspořádání zemědělského půdního fondu a ekologické stability krajiny, územní plán vymezil stávající i navrhované skladebné části ÚSES na plochách, které nejsou v konfliktu s plochami určenými pro zemědělskou výrobu.

15.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

K předpokládanému záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa v řešeném území nedochází, což je ověřitelné ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu D3.

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

Řešení územního plánu zohledňuje platnou územně plánovací dokumentaci a zároveň navazuje svým řešením na urbanistickou strukturu sídla. Územní plán vyšel z požadavků obce na rozvoj hlavních funkcí, zejména bydlení a občanského vybavení. Územní plán byl řešen tak, aby se budoucí výstavbou vyplnily především proluky v zastavěném území., resp. aby zastavitelné plochy na ně přímo navazovaly. Vymezení zastavitelných ploch vychází z koncepce platného územního plánu a není pro ně jiné možné řešení.

15.8. Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu

Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu podle jednotlivých kultur

číslo funkční plochy	kód způsobu využití plochy	popis	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v PUPFL (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v kultuře chmelnice (ha)	z toho v kultuře vinice (ha)	z toho v kultuře zahrada (ha)	z toho v kultuře ovocný sad (ha)	z toho v kultuře trvalý travní porost (ha)
1	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,29	0	0	0,29	0	0	0	0	0	0,29
2	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,13	0	0	0,13	0	0	0	0	0,13	0
3	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,56	0	0	0,49	0	0	0	0	0	0,49
4	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	1,08	0	0	1,08	0,32	0	0	0	0	0,76
5	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,44	0	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0
6	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,85	0	0	0,85	0,83	0	0	0,03	0	0
7	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,53	0	0	0,53	0,53	0	0	0	0	0
8	OS	Plochy pro tělovýchovu a sport	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	DS	Plochy pro silniční dopravu	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	TV	Plochy pro vodní hospodářství	0,23	0	0	0,23	0	0	0	0	0,23	0
13	T*	Plochy technické infrastruktury	0,66	0	0	0,3	0,3	0	0	0	0	0
14	T*	Plochy technické infrastruktury	0,09	0	0	0,02	0	0	0	0	0	0,02
15	T*	Plochy technické infrastruktury	0,09	0	0	0,04	0	0	0	0	0	0,04
16	TE	Plochy pro energetiku	0,05	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	TE	Plochy pro energetiku	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	TE	Plochy pro energetiku	0,25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	TE	Plochy pro energetiku	10,46	0	0	9,53	9,09	0	0	0	0	0,44
20	TE	Plochy pro energetiku	0,17	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabulka předpokládaných záborů půdního fondu podle tříd ochrany

číslo funkční plochy	kód způsobu využití plochy	popis	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF I (ha)	z toho v ZÚ (ha) I	z toho v třídě ochrany ZPF II (ha)	z toho v ZÚ (ha) II	z toho v třídě ochrany ZPF III (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF V (ha)
1	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,29	0,29	0	0	0	0	0	0	0,29
2	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,13	0,13	0	0	0	0	0	0	0,13
3	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,56	0,49	0	0	0	0	0	0,11	0,38
4	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	1,08	1,08	0	0	0	0	0	0,94	0,14
5	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0,44	0
6	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,85	0,85	0	0	0	0	0	0,85	0
7	SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	0,53	0,53	0	0	0	0	0	0,53	0
8	OS	Plochy pro tělovýchovu a sport	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0
9	DS	Plochy pro silniční dopravu	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0
12	TV	Plochy pro vodní hospodářství	0,23	0,23	0	0	0	0	0	0	0,23
13	T*	Plochy technické infrastruktury	0,66	0,3	0	0	0,3	0	0	0	0
14	T*	Plochy technické infrastruktury	0,09	0,02	0	0	0	0	0	0	0,02
15	T*	Plochy technické infrastruktury	0,09	0,04	0	0	0	0	0	0	0,04
16	TE	Plochy pro energetiku	0,05	0	0	0	0	0	0	0	0
17	TE	Plochy pro energetiku	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0
18	TE	Plochy pro energetiku	0,25	0	0	0	0	0	0	0	0
19	TE	Plochy pro energetiku	10,46	9,53	0	0	4,36	0	3,11	2,06	0
20	TE	Plochy pro energetiku	0,17	0	0	0	0	0	0	0	0

16. PŘEHLED ZMĚN VZNIKLÝCH BĚHEM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

16.1. Změny po společném jednání

Grafická část:

Změny ve výkrese základního členění:

- byly vypuštěny hranice a popisky sousedních katastrálních území
- bylo rozšířené zastavěné území o pozemek 442/78

- byla vypuštěna zastavitelná plocha č. 10 a č. 11

Změny v hlavním výkrese:

- byly vypuštěny hranice a popisky sousedních katastrálních území
- bylo rozšířené zastavěné území o pozemek 442/78
- byla vypuštěna zastavitelná plocha č. 10 a č. 11 a plochy převedeny do stabilizovaných ploch krajinné zeleně

Změny ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací:

- byly vypuštěny hranice a popisky sousedních katastrálních území
- byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby DS2 a VT1

Textová část:

Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území:

- do věty „Zastavěné území je vymezeno k 15. 10. 2016 a je zakresleno v grafické části územního plánu ve výkresu B1“ byl doplněn výkres B2.

Změny v kapitole 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot:

- šestá odrážka části o základní koncepci rozvoje byla přepsána a nově zní: „plochy dopravní infrastruktury jsou stabilizovány, rozšíření bude sloužit pouze k zlepšení dopravních poměrů v jižní částí zastavěného území – obratiště“
- čtvrtá odrážka části o kulturních hodnotách byla přepsána a nově zní: „změnou využití území ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických, plochách veřejných prostranství a v plochách zemědělských nesmí být narušeny kulturní a civilizační hodnoty obce.“
- třetí a čtvrtá odrážka části o přírodních hodnotách byla přepsána a spojena do jedné odrážky, která nově zní: „změnou využití území ve stabilizovaných plochách a zároveň novou výstavbou v zastavitelných plochách nesmí být narušeny přírodní hodnoty obce.“
- pátá odrážka části o přírodních hodnotách byla přepsána a nově zní: „ekologicky a pohledově významné krajinné a přírodní segmenty jsou chráněny a rozvíjeny v rámci územního systému ekologické stability.“

Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- ve čtvrté odrážce bylo slovo nezastavitelného nahrazeno slovem nezastavěného
- za odrážkami je doplněna věta: „Zastavitelné plochy jsou zakresleny v grafické části územního plánu ve výkresu B1 a B2.“

Změny v kapitole 3.1.3. Plochy dopravní infrastruktury

- byla vypuštěna zastavitelná plocha č. 10, pozemky byly vymezeny jako stabilizované plochy krajinné zeleně

Změny v kapitole 3.1.4. Plochy technické infrastruktury

- byla vypuštěna zastavitelná plocha č. 11, pozemky byly vymezeny jako stabilizované plochy krajinné zeleně.

Změny v kapitole 4.1. Dopravní infrastruktura

- třetí odstavec byl přepsán a nově zní: „Místní a účelové komunikace v nezastavěném území jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční. V územním plánu je vymezena jedna plocha pro rozšíření sítě místních komunikací. Jedná se o plochu pro obratiště

na jižním okraji zastavěného území. Nové místní a účelové komunikace mohou být umísťovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako dopravní infrastruktura v rámci jejich přípustného využití. “

Změny v kapitole 4.2. Technická infrastruktura

- druhý odstavec byl přepsán a nově zní: „Obec má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je vyústěna do bezejmenných toků v zázemí obce. Areál zemědělské výroby má vlastní kanalizační systém, který bude zachován i do budoucnosti. V obci bude vytvořen ucelený kanalizační systém s čerpáním odpadních vod ze spádově odlehlých částí obce s tím, že areál obecní ČOV se bude nacházet severně od obce, recipientem vyčištěných odpadních vod bude přítok říčky Buravy. Způsob odvádění dešťových vod se územním plánem nemění, i nadále bude možné k tomuto účelu používat stávající dešťovou kanalizaci, případně systém příkopů a propustků.
- v třetím odstavci by text „stávající dešťovou kanalizaci“ upraven na „stávající dešťovou či jednotnou kanalizaci“ z důvodu zpřesnění souladu navrhované koncepce s fyzickým stavem území.

Změny v kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochran krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

- ze seznamu vymezených ploch byly smazány plochy bydlení
- přípustné využití ploch veřejných prostranství - P* bylo upraveno z občanského vybavení na občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
- do hlavního využití ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu - VZ byla doplněna lesnická výroba
- z přípustného využití ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu - VZ bylo vypuštěno bydlení související s hlavním využitím
- do nepřípustného využití ploch krajinné zeleně - K bylo místo oplocení doplněno „oplocení kromě dočasného oplocení výsadby“
- přípustné využití ploch přírodních – P bylo změněno z technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím na technickou infrastrukturu související s hlavním využitím
- v podmíněně přípustném využití – SO.3 bylo slovo „technologickým“ nahrazeno slovem „technickým“ (z důvodu dosažení souladu s § 8, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)
- podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu – SO.3 byly z důvodu dosažení lepší srozumitelnosti upraveny takto:
    - na začátek čtvrté odrážky bylo doplněno slovo „nová“
    - v páté odrážce byl termín „jiná zástavba“ nahrazen termínem „zástavba pro občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování“ a bylo vypuštěno slovo „obytné“
- nepřípustné využití včetně vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona ploch lesních – L bylo doplněno

o stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pro těžbu nerostů vzhledem k technické chybě v textu

Změny v kapitole 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- byly vypuštěny veřejně prospěšné stavby DS2 a VT1
- za tabulky byla doplněna věta: „Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zakreslena v grafické části územního plánu ve výkresu B3.“

16.2. Změny po veřejném projednání

Po veřejném projednání nedošlo k žádným změnám, které měly být zapracovány.