

ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROV



TEXTOVÁ ČÁST

PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMÁROV

Objednatel:

Obec Komárov

Pořizovatel:

Městský úřad Šternberk

Nadřízený orgán:

Krajský úřad Olomouckého kraje

Zpracovatel:

ing. arch. Irena Čehovská

Atelier „R“, Wellnerova 14

779 00 OLOMOUC

zodpovědný projektant

ing. arch. Irena Čehovská

spolupráce

ing.arch.Viktor Čehovský

červenec 2016

I. Obsah územního plánu Komárov

I. A. TEXTOVÁ ČÁST	strana
1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	4
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	6
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.	8
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 UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH 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	15
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 ODSŤ. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	15
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	15
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	16

I. B. GRAFICKÁ ČÁST

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 2880
2. HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2880
2a. HLAVNÍ VÝKRES - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 2880
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 2880

I. A. TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno ve fázi zpracování návrhu územního plánu k datu 30.11.2006.

Zastavěné území vymezené Změnou č.1 územního plánu dne 28. 2. 2011 bylo aktualizováno Změnou č.2 ÚP Komárov k datu 08.03.2016.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech č.1 – Výkres základního členění území a č.2 – Hlavní výkres územního plánu (dále ÚP) Komárov.

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

Koncepce vychází z historických, přírodních, technických a sociálních podmínek daného území.

Hlavním cílem koncepce řešení je:

- zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek obce a pro rozvoj navrhnout potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu
- stanovit funkční regulační zásady s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu obce a krajiny
- navrhnout potřebná opatření pro udržení, případně zlepšení kvality přírodního a životního prostředí

Účelem návrhu územního plánu je tedy zejména vytvořit podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území, přitom omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy, zajistit předpoklady pro zlepšování kvality životního prostředí, umožnit pouze přiměřené využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a zachovávat kvalitativní ukazatele obnovitelných přírodních zdrojů. Cílem pořízení nové územně plánovací dokumentace je vytvoření takového závazného materiálu, který by sloužil obci i stavebnímu úřadu ke koordinaci výhledového rozvoje a řízení veškeré investiční činnosti v řešeném území.

Přibližný časový horizont pro realizaci navržených záměrů je uvažován r. 2020, pro toto období se předpokládá nárůst stávajícího počtu 170 obyvatel na 200 trvale bydlících v obci. Celková koncepce ÚP a hájení rozvojových ploch pro účel daný navrženým funkčním využitím, včetně regulace a limitů využití území jsou závazné po dobu platnosti ÚP.

Koncepce rozvoje obce Komárov (viz. hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině. Prioritou návrhu je regenerace stávajících obytných fondů a dostavba v plynule navazujících okrajových částech. S ohledem na dynamiku rozvoje sousedních sídel v blízkosti významných středisek osídlení (Šternberk, Uničov) jsou na základě požadavku obce vymezeny zejména nové obytné plochy. Plochy pro výrobu nejsou v Komárově, v této v minulosti čistě zemědělské obci, navrhovány.

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

3.1. Urbanistická koncepce

Správní území obce představuje katastrální území Komárov u Mladějovic o výměře 149,71 ha, z toho zastavěné území zaujímá cca 2%.

Koncepce urbanistického rozvoje navazuje na zachovalé urbanistické, architektonické i přírodní hodnoty řešeného území.

V návrhu se počítá s tím, že dominující obytná funkce bude nadále prioritní.

Zástavba rodinnými domy je navržena ve vhodných prolukách na východním i západním okraji obce tak, aby svým uspořádáním uzavřela oválný půdorys původního utváření urbanistické struktury.

Bude zachována veřejná zeleň na návsi, kde doporučujeme regeneraci některých skupin přerostlých dřevin a rozšíření funkce parčíku jako místa setkávání obyvatel - vytvořit odpočinkový koutek s lavičkami, pískovištěm apod.

V prostoru křižovatky dominuje objekt bývalé rychty, dnes hostinec a prodejna se smíšeným zbožím. Tato stabilizovaná plocha občanské vybavenosti je v návrhu rozšířena severním směrem. Předpokládá se výstavba víceúčelového objektu pro kanceláře obecního úřadu, zasedací síň, ordinaci lékaře, služby, případně občerstvení. Na protější straně silnice menší plocha pro služby a maloobchod.

V návrhu územního plánu se potvrzuje stávající plocha pro sport a společenské vyžití obyvatel obce, navrhuje se rozšíření areálu jižním směrem za Zlatý potok, kde se počítá s vybudováním nových sportovních ploch.

3.2. Zastavitelné plochy

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Komárov s následující specifikací:

- Z1** - „U mlýna“, plochy bydlení venkovského charakteru BV – 2,79 ha
- podmínkou pro využití území je výstavba obslužné komunikace s obratištěm a realizace potřebných inženýrských sítí
 - s ohledem na rozsah lokality (cca 17 RD) koordinovat výstavbu dle již zpracované Urbanistické studie (2007)
 - další prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z2** - „U hřiště“, plochy bydlení venkovského charakteru BV – 0,09 ha
- proluka (1RD) bez nároků na výstavbu dopravní a technické infrastruktury
 - prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z3** - „U kapličky“, plochy bydlení venkovského charakteru BV – 0,57 ha
- podmínkou pro využití území je výstavba obslužné komunikace s odbočkou (část komunikace je v trase stávající účelové cesty) včetně potřebných inženýrských sítí
 - koordinovat výstavbu dle již zpracované Urbanistické studie (2007)
 - s ohledem na velikost plochy (cca 4 RD) další prověření regulačním plánem ani územní studií není požadováno
- Z4** - „Pod dědinou“, plochy bydlení venkovského charakteru BV – 1,59 ha
- s ohledem na rozsah lokality (cca 11 RD) koordinovat výstavbu dle již zpracované Urbanistické studie (2007)
 - další prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z5** - „Dědičné“, plochy bydlení venkovského charakteru BV – 2,14 ha
- podmínkou pro využití území je výstavba obslužné komunikace (navazující na

- sil.III/ 44421) s obratištěm a odbočkami včetně realizace potřebných inženýrských sítí
 - s ohledem na rozsah lokality (cca 20 RD) koordinovat výstavbu dle již zpracované Urbanistické studie (2007)
 - další prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z6** - „V centru“, plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV – 0,44 ha
- podmínkou pro využití území je respektování dominantní polohy této lokality v centru obce a proto citlivé zasazení staveb do urbanistické struktury sídla
 - prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z7** - „U křižovatky“, plochy občanského vybavení - komerční zařízení OK
plochy dopravní infrastruktury DI celkem – 0,13 ha
- podmínkou pro využití území je respektování dominantní polohy této lokality v centru obce a proto citlivé zasazení staveb do urbanistické struktury sídla
 - prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z8** - „Hřiště“, plochy občanského vybavení – rekreace a sport OS – 0,35 ha
- podmínkou pro využití území - rozšíření sportovních ploch - je respektování vodoteče s doprovodnou zelení a citlivé zasazení areálu do krajiny, včetně ozelenění
 - prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z9** - „Rozhledna“, plochy občanského vybavení – rekreace a sport OS – 0,01 ha
- podmínkou pro využití území je citlivé zasazení stavby do krajiny, respektování krajinného rázu
 - prověření územní studií ani regulačním plánem není požadováno
- Z10** - plochy dopravní infrastruktury (DI) – 0,18 ha
- nové severní propojení účelových cest s využitím pro cykloturistickou stezku vedenou do Řídeče a k rozhledně
 - podmínkou pro využití území je citlivé zasazení trasy do krajiny včetně ozelenění

3.3. Plochy přestavby

nejsou v ÚP Komárov vymezeny.

3.4. System sídelní zeleně

Zeleň je určitým podílem zastoupena v každé ploše s rozdílným využitím. Podstatný význam pro sídelní strukturu obce mají vymezené plochy zeleně, které jsou nezastavitelné a svým rozsahem mohou pozitivně ovlivnit mikroklima svého okolí a současně poskytují prostředí pro relaxaci obyvatel obce.

- zeleň veřejných prostranství

Návrh řešení stabilizuje plochy veřejné zeleně, která je vlastním sídlem reprezentována veřejným parčíkem v prostoru návsi, skupinami stromů na menších plochách, soliterními dřevinami. Veřejná zeleň bude též součástí nových veřejných prostranství zejména v obytných lokalitách rodinných domů č. Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 a při výstavbě občanské vybavenosti na rozvojových plochách č. Z6, Z7 a Z8.

- zeleň soukromá a vyhrazená

- obytná zeleň

Návrh ÚP neřeší podrobně obytnou zeleň, která je součástí ploch individuálního bydlení. Je však účelné, aby nedocházelo k radikálnímu snižování stávajících ploch zeleně ve prospěch nové výstavby.

- užitková zeleň

Individuální užitková zeleň zahrnuje zejména plochy zahrad a záhumenků, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné plochy v obci. Tato zeleň tvoří důležitý přechodný prvek mezi urbanizovanými plochami a velkovýrobně obhospodařovanou hospodářskou půdou. Užitková zeleň plní i důležitou krajinnotvornou funkci, působí příznivě při tvorbě životního prostředí, proto je třeba ji v co největší míře zachovat.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

4.1. Dopravní infrastruktura

Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu území. Základní komunikační systém obce tvoří průjezdné úseky silniční sítě: komunikační osu tvoří silnice III/4451 probíhající ve směru jihovýchod – severozápad a silnice III/44421 procházející obcí západovýchodním směrem, která zajišťuje napojení obce na nadřazenou silniční síť. Na silnici III/4451 jsou navrženy úpravy v příčném řezu (*jako veřejně prospěšné stavby s označením D2, D3*), jež zajistí vyšší bezpečnost chodcům, cyklistům a budou stimulovat řidiče k bezpečnějšímu chování na silnicích v obci. Jedná se o provedení úprav v souladu s nově vydanou ČSN 73 6110 a TP 132, TP 145. Samozřejmostí je, vzhledem k technickému stavu všech průtahů sil. III. tř, předpoklad postupného provádění rekonstrukcí celého uličního prostoru. Pro správnou předprojektovou přípravu je nutné zpracování studie úpravy uličního prostoru.

Při průchodu stabilizovaným zastavěným územím by měl být v maximální možné míře zachován stávající ráz obce.

Místní komunikace ostatní jsou zařazeny do dopravní kostry jako obslužné funkční třídy C3 do kategorie MO2 10/6,5/30, MO2k 7/7/30, MO2k 6/6/30 a MO1 5,5/5,5/30 ostatní obslužné, případně MO1 7/3,5/30 a MO1 k4/4/30. Jedná se většinou o komunikace se smíšeným provozem, jež po doplnění výhyben a minimálního pásu pro pěší lze zařadit do f. tř. D1, jako komunikace zklidněné (obytná zóna, obytná ulice). Na stávající síť budou připojeny úseky obslužných komunikací pro nově navrhovanou výstavbu.

Nárůst počtu motorových vozidel bude plně pokryt vznikem nových odstavných stání v rámci soukromých pozemků a staveb. Bydlení je navrhováno v rodinných domcích, kde bude plně řešeno odstavení automobilů IAD v garážích, resp. na vlastním pozemku. Se stavbou jakékoliv občanské vybavenosti je třeba zajistit zároveň i výstavbu potřebného množství parkovacích stání dle ČSN 73 6110. ÚP předpokládá vybudování parkovišť na veřejných plochách v množství, které je technicky pro každou lokalitu únosné, ke zlepšení stávajícího stavu, případně jako rezervu.

Řešení dopravní problematiky ovlivní rozvoj obce. I když se nejedná o zásadní změny proti stávajícímu stavu v dopravní kostře obce, bude doprava spolupůsobit při řešení nových lokalit rozvoje území. Bez ohledu na to, je třeba pomoci drobných úprav a korekcí v rámci údržby, zlepšovat stávající nepříznivý stav na místních komunikacích. V souladu s platnými předpisy je nutno zlepšit stav komunikačního prostoru s ohledem na bezpečnost všech účastníků, zlepšit humanizaci prostoru a přiměřeně i společenskou a pobytovou funkci.

Je navržena nová pěší komunikace z centra obce k Domovu seniorů Komárov, plocha je součástí zastavitelné plochy Z7 (jako veřejně prospěšná stavba s označením D4).

Podél sil. III/44421 je vedena stávající regionální cyklotrasa, na kterou je možné připojení nově navržené cyklotrasy vedené v polích severně od zastavěné části sídla.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

a) Zásobování pitnou vodou

Stávající systém zásobování obce Komárov pitnou vodou z malého skupinového vodovodu, který zásobuje obce Řídeč, Komárov a Mladějovice, zůstane zachován i v návrhovém období. Objekty bytové zástavby a občanské vybavenosti budou i nadále zásobeny z veřejné vodovodní sítě.

Pro navrhovanou obytnou zástavbu se položí nové vodovodní větve v rozvojových plochách do připravovaných obslužných cest.

Podmínky umístování:

Nové vodovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umístovány v plochách veřejných prostranství.

b) Likvidace odpadních vod

V roce 2006 byla dokončena stavba splaškové kanalizace pro svazek obcí Mladějovice, Komárov a Řídeč s jedinou společnou ČOV v Mladějovicích. Trubní splašková kanalizace je ukončena v Řídeči a samospádovým průtokem jsou splašky vedeny do Komárova a dále do Mladějovic.

V Komárově prochází hlavní stoka podél státní silnice Mladějovice – Řídeč.

Způsob odvádění dešťových vod je vyhovující a zůstane zachován.

Pro výhledovou zástavbu v místní části U mlýna se položí nová stoka dešťových vod.

Prodlouží se stávající sběrač podél státní silnice jižním směrem, nahradí otevřený příkop s řadou propustků. Nová zástavba v jihozápadní části intravilánu se novými stokami dešťové kanalizace odvodní jednak do zaklenutého Řídečského potoka, jednak do Zlatého potoka.

Odvádění a čištění splašků je vyřešeno pro stávající a připravovanou výstavbu položenou splaškovou kanalizací a provozovanou ČOV u Mladějovic. Pro zástavbu i vzdáleného výhledu lze splaškovou síť rozšířit.

Podmínky umístování:

Nové stoky budou v zastavěném a zastavitelném území umístovány v plochách veřejných prostranství.

4.2.2. Zásobení energiemi

a) Zásobení elektrickou energií

Územní plán respektuje stávající nadzemní vedení VN 22kV včetně jejich ochranných pásem. Stávající distribuční síť s jednou trafostanicí (DTS 4455) nemá dostatečnou kapacitu i pro zásobování vymezených rozvojových ploch. Výstavba domů na všech vymezených rozvojových obytných plochách představuje nárůst spotřeby až o cca 265 kW. Pro tento požadovaný nárůst je navržena výstavba jedné nové distribuční trafostanice TS 1 v lokalitě Dědičné.

V lokalitách nové zástavby je počítáno s kabelizací sekundární sítě.

b) Zásobení plynem

Středotlaká plynovodní síť je v obci vybudovaná (1998). VTL přípojka a regulační stanice jsou realizovány na katastru Mladějovic. Napojení STL sítě pro Komárov je provedeno na koncový bod STL sítě Mladějovic u nádraží ČD - napojovací uzlový bod č.17. Rozvodná síť je provedena pro tlakovou hladinu 0,3 Mpa.

Celková přepravní kapacita STL plynovodní sítě je vztažena k požadovaným i plánovaným odběrům známým v době plynofikace obce. Z výpočtového diagramu je možno uvažovat s 16% rezervou v STL síti pro budoucí odběratele, dimenze a rezervy STL sítě jsou v Komárově pro rozvoj obytné zóny v návrhovém období dostačující.

Podmínky umístování:

Nové plynovodní řady budou v zastavěném a zastavitelném území umístovány v plochách veřejných prostranství.

c) Teplifikace

Obec je plynofikována. Předpokládá se dominantní využití zemního plynu k vytápění. Alternativně budou využívány obnovitelné zdroje (biomasa, dřevní hmota).

4.2.3. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů v obci Komárov je zajišťována v souladu s obecně závaznou vyhláškou o odpadech. Stávající koncepce nakládání s odpady bude zachována i v návrhovém období.

4.3. Občanské vybavení

Stávající základní občanská vybavenost v obci v zásadě vyhovuje potřebám obyvatel.

a) Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu (ve smyslu §2 odst.(1) písm.k), bod 3 SZ) zahrnuje plochy pro veřejnou správu – obecní úřad, který je umístěn v upravených prostorách požární zbrojnice

b) Zařízení tzv.komerční vybavenosti (hostinec, obchod) jsou soustředěny v prostorách bývalé rychty.

Pro zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti jsou vymezeny tyto návrhy dílčích ploch:

- plocha (Z6) pro stavbu nového sociálního zařízení a další služby (zdravotnictví, apod.) situovaná v centru obce

- plocha (Z7) při silnici III/4451, severní část je určena pro občanské vybavení - komerční účely

- plocha (Z8) pro rozšíření obecního hřiště situovaná JV směrem do polí.

Další rozšíření prodejních ploch a služeb v partech rodinných domů, zejména na návsi je žádoucí.

4.4. Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou podle § 34 zákona č.128/2000 Sb. o obcích vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání. Základním veřejným prostorem obce je náves protáhla v západovýchodním směru. Další veřejná prostranství jsou prostory uličního charakteru kolem průtahu silnic a místních komunikací. Uvedená veřejná prostranství jsou stabilizovaná.

Nová veřejná prostranství budou realizována v rámci rozvojových ploch pro bydlení. Jedná se o prostranství k umístění komunikace k nové zástavbě, včetně případné potřeby zajištění odpočinkových prostorů nebo menších dětských hřišť. Větší veřejné prostranství je uvažováno u nové budovy obecního úřadu.

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

5.1. Koncepce uspořádání krajiny

Historická zemědělská krajina Komárova je chápána jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu.

V převážné části řešeného sídla dominuje narušená kulturní krajina, která však doposud neztratila potenciální schopnost přirozené obnovy.

Koncepci uspořádání krajiny determinuje na jedné straně plánovaný urbánní rozvoj, zde představovaný uvažovaným rozvojem zejména obytných ploch, na straně druhé se uplatňují požadavky na ochranu a tvorbu krajiny v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném prostředí musí vycházet z principu trvale udržitelného

rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání. Je nezbytné eliminovat ekologické zátěže, současně je třeba zachovat základní produkční funkce území.

V těch částech, kde nebude docházet k zásadnějšímu rozvoji urbanizace území, zejména v severní a též jižní části katastru je třeba uvažovat s výhledovou obnovou a zlepšením funkce krajiny, což bude vyžadovat revitalizační opatření a to zejména obnovou a zvýšením podílu přírodě blízkých vegetačních prvků. Cílem je postupná náhrada stanovištně nepůvodních druhů dřevin a obnova přirozeného vodního režimu u obou vodotečí.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné zóny

- plochy zemědělské (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím, včetně pozemků staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury)
- plochy přírodní (plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability)
- plochy lesní (lesní porosty v souvislých celcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační funkci včetně pozemků a staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury).
- plochy vodní a vodohospodářské (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití)

5.2. Územní systém ekologické stability

Kostra ekologické stability na řešeném území je navržena k doplnění přírodních prvků pro udržení ekosystému. V návrhu ÚP řešeným územím prochází od severu k jihozápadu navržený lokální biokoridor LBK 22 a ze severu zasahuje částečně lokální biokoridor LBK 21 z k.ú. Paseka.

Žádné biocentrum se v zájmovém území nevyskytuje.

Lokální biokoridor LBK 21 - převážně navržený podél vodoteče (při severní hranici k.ú.), s využitím ostrůvků břehové zeleně. Délka je 2,0 km.

Cílové společenstvo: oboustranný pás lužních dřevin podél vodoteče, dosadba olše, dubu letního, jilmu, jasanu, lípy, svídy a hlohu.

Lokální biokoridor LBK 22 - navržený podél silnice, dále vedený po orné půdě (V. třída bonity) jihozápadním směrem (část na k.ú. Mladějovice) při západní hranici řešeného území. LBK je spojnici význačných listnatých segmentů na okraji předhůří Pálené a lesa Strachova. Trasa byla na základě terénního posouzení upravena, zapojen byl stávající funkční remízek v délce 220 m. Délka trasy je 1,9 km.

Cílové společenstvo: pás stromů a keřů, zatravněných luk a mezí (dub zimní, habr, lípa, brslen, řešetlák, svída). Stupeň ekologické stability: 1-3.

Kostru ekologické stability doplňují interakční prvky, převážně liniová zeleň v krajině podél polních cest, zejména v zemědělské krajině severně od zastavěné části obce. Doprovodná zeleň bude mít kromě ekologického významu ještě funkci půdoochrannou - protierozní. Všechny složky ekologického ÚSES budou dále upřesněny v projektech ÚSES a projektech komplexních pozemkových úprav.

V rámci návrhu komplexní pozemkové úpravy (práce zatím nebyly zahájeny) může dojít k lokálním úpravám ve výměře a umístění prvků ÚSES, a to zejména s ohledem na stanovištní a majetkoprávní poměry. V grafické části (výkres č.2) jsou vyznačeny pozemky, které jsou podle ustanovení § 3, odst.2, zák. č. 218/97 Sb. z pozemkových úprav vyloučeny.

5.3. Prostupnost krajiny

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována propustnost krajiny. Je navržena nová účelová komunikace v polích severně od zástavby.

5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

S ohledem na charakter území a dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována žádná technická protipovodňová opatření, která by měla územní průmět. Ochrana proti přívalovým vodám a půdní erozi je řešena komplexně zvyšováním ekologické stability, zejména výsadbou liniové zeleně podél účelových cest.

5.5. Rekreace

V Komárově se nenachází žádné lokality individuální rekreace.

Pro každodenní krátkodobou rekreaci vyhovuje stávající sportovně-rekreační areál v obytné zóně mezi zahradami. Jeho rozšíření jižním směrem zlepší podmínky pro sportovní vyžití obyvatel.

Je nutno zajistit vybudování pěších a cyklistických komunikací - možnost procházek a cykloturistiky. Je respektována značená turistická trasa od zastávky ČD Mladějovice přes centrum Komárova do Řídeče.

Je navrženo rozšíření lokální cyklotrasy do krajiny na Komárovský kopec kolem památného kříže a dále přes Chaloupky na Paseku a Sovinec. Na nejvyšším místě Komárovského kopce je uvažováno s obnovením malé dřevěné rozhledny (Z9), která zde ještě před třiceti lety stála.

5.6. Dobývání nerostů

Podle sdělení územního odboru MŽP ČR pro olomouckou oblast nejsou v řešeném území evidována žádná ložiska vyhraněných nerostů, ani poddolovaná území.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem) .

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s § 3, odst.4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část — hlavní výkres č.2):

plochy bydlení venkovského charakteru (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- bydlení v bytových domech

- zařízení pro volnočasové aktivity dětí a celodenní pobyt dětí (předškolní zařízení, soukromá školka apod.)
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná,
 - kulturní zařízení (např. knihovny, kluby)
 - zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny)
 - zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola)
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
 Podmínky:
 - využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
 - provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů
 - potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 40%
 - navržená zástavba musí vycházet z původních objemů a tvarosloví
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
 - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení, včetně jejich ubytovacích kapacit sportovních a dalších účelových zařízení
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - účelová zařízení církví
 - zařízení veřejné administrativy a správy
 - kulturní zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - zařízení pro ochranu obyvatelstva
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní bydlení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu
- b) přípustné
 - obchodní zařízení
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
 - ostatní bydlení
 - malé čerpací stanice pohonných hmot v komplexu s jinou přípustnou funkcí
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – rekreace a sport (OS)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro umístění zařízení pro tělovýchovu, sport, sportovně rekreační aktivity obyvatel s převažujícím nekomerčním charakterem
- b) přípustné
 - venkovní otevřené sportovní plochy (hřiště, tenisové kurty apod.)
 - ostatní venkovní zařízení pro sport a tělovýchovu
 - související zařízení
 - společenských a zájmových organizací
 - služební byty správců objektu
 - související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
 - související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, návěs a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky
 - dětská hřiště
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání

plochy dopravní infrastruktury (DI)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního a místního významu
- b) přípustné
 - silnice nadmístního a místního významu a jejich funkční součásti
 - chodníky a cyklostezky
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy
 - autobusové zastávky
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - Podmínka:
 - tato zařízení lze umístit za podmínky, že nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučena jinými předpisy
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)

- a) převažující účel využití
- slouží jako zeleň s omezeným přístupem zejména plochy soukromé zeleně, zahrad v sídlech, obvykle oplocené
- b) přípustné
- zahrady, sady a pobytové plochy zeleně, sloužící vyhrazenému okruhu uživatelů
 - trvalé travní porosty, střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
- doplňkové stavby a zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně veřejných prostranství (ZV)

- a) převažující účel využití
- plochy zahrnuté do kostry systému sídelní zeleně, zpravidla na obecních pozemcích, přispívají ke stabilizaci zeleně v sídle, slouží jako plochy relaxace
- b) přípustné
- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury
 - nezbytné technické vybavení – inženýrské sítě
- c) podmíněně přípustné
- oplocení vzhledem k veřejnému významu ploch
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- zpevňování ploch jen v minimální nutné míře
- e) nepřípustné
- všechny činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území

plochy vodní a vodohospodářské (VD)

- a) převažující účel využití
- slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíř. min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zemědělské (NZ)

- a) převažující účel využití
- slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
 - opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
 - stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky

- stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZP,
 - nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
 - oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad
 - doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků
- c) nepřipustné využití
- stavby a zařízení pro zemědělství mimo případy uvedené v přípustném využití
 - stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití
 - složiště statkových hnojiv ve vzdálenosti menší než 50 m od útvaru povrchových vod a na odvodněných zemědělských pozemcích
 - oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití
 - stavby a zařízení pro těžbu nerostů
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- d) podmínky prostorového uspořádání
- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny

plochy lesní (NL)

- a) převažující účel využití
- slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
- pozemky určené k plnění funkce lesa
 - ostatní vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- d) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center, oplocení pozemků s výjimkou oplocení obor a lesních školek

plochy přírodní (NP)

- a) převažující účel využití
- slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny
- b) přípustné
- trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pokud neomezí podmínky pro ochranu přírody a krajiny a vymezený územní systém ekologické stability krajiny
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center, oplocení pozemků

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

a) V samostatném výkrese č.3 ÚP Komárov jsou vymezeny tyto plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění s identifikačními indexy:

1) dopravní infrastruktura

- severní propojení trasy regionální cyklostezky / kód **D1**
- stavba dopravního zklidnění na silnici III/4451 / kód **D2** (severní)
- stavba dopravního zklidnění na silnici III/4451 / kód **D3** (jižní)
- stavba pěší komunikace z centra k Domovu seniorů Komárov / kód **D4**

2) technická infrastruktura

- trafostanice / kód **T1**
- odbočka elektrického vrchního vedení VN 22kV / kód **T2**

b) V samostatném výkrese č.3 ÚP Komárov jsou dále vymezeny tyto plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění s identifikačními indexy:

plochy pro založení prvků ÚSES

- navrhovaný lokální biokoridor LBK 21 / kód **U1**
- navrhovaný lokální biokoridor LBK 22 / kód **U2**

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

V územním plánu nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Územní plán Komárov obsahuje celkem 16 listů textové části a 4 výkresy:

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 2880
2. HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2880
2a. HLAVNÍ VÝKRES-KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 2880
3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 2880