

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOMÁROV

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST	
2023	
Objednatel:	Obec Komárov
Pořizovatel:	Městský úřad Otrokovice
Zhotovitel:	Atelier proREGIO, s.r.o.
	
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač	
Číslo autorizace: 03 497	
Projektant: Mgr. Vladimíra Macurová	
Otisk autorizačního razítka	

C – Odůvodnění – textová část

Obsah

1. Postup pořízení změny územního plánu	4
2. Přehled změn v návrhu změny územního plánu po veřejném projednání	5
3. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona	5
3.1. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
3.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a požadavky na ochranu nezastavěného území	22
3.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	25
3.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	25
4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle ust. 53 odst. 4. stavebního zákona	27
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	27
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, resp. § 55a odst. 5 stavebního zákona	27
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5, resp. § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .	28
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	28
8.1. Změny v dokumentaci ve věci souladu se standardizací vybraných částí územního plánu	28
8.2. Změny v názvech kapitol v textové části územního plánu	28
8.3. Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území	28
8.4. Změny v kapitole 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	28
8.5. Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	29
8.6. Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavitelných ploch	29
8.7. Změny v podkapitole 3.3. Vymezení systému sídlení zeleně.....	30
8.8. Změny v podkapitole 4.2. Technická infrastruktura	30
8.9. Změny v kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	30
8.10. 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 umístění 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 ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	30
8.11. 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	31
8.12. Protipovodňová ochrana a ochrana vodních zdrojů	31
8.13. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	31

9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	31
10.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	32
11.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	32
12.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	33
13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	33
13.1.	Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu	33
13.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	34

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 změny územního plánu

V souladu s ust. § 55a stavebního zákona Zastupitelstvo obce Komárov usn. č. 3/2022, usn. bodu č. 4/28/2022 ze dne 23. 5. 2022 rozhodlo o pořízení změny č. 1 Územního plánu Komárov (dále jen „změna“) zkráceným postupem s obsahem prověřit možnost zařazení pozemků parc. č. 895, parc. č. 555/2 a parc. č. 491/1 v k. ú. Komárov u Napajedel do ploch smíšených obytných vesnických a v této souvislosti případně řešit také širší navazující území. Pořízení změny zastupitelstvo obce podmínilo úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona navrhovatelem změny. Stejným usnesením byla zvolena paní Maria Zapletalová, starostka obce, určenou zastupitelkou pro pořízení změny a byla schválena žádost obce o pořízení změny Městskému úřadu Otrokovice.

Obsah změny byl doplněn usn. č. 4/2022, usn. bodu č.3/29/2022 ze dne 15. 6. 2022 o prověření možnosti zařadit část pozemku parc. č. 559/2 v k. ú. Komárov u Napajedel o výměře cca 4170 m² do plochy technické infrastruktury – plochy pro technické zabezpečení obce.

Pořízení změny předcházelo projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Komárov v uplynulém období 2017-2021. Z tohoto dokumentu, který byl schválen zastupitelstvem obce usn. č. 3/2022, usn. bodu č. 3/28/2022 ze dne 23.05.2022, nevyplývala potřeba zpracování změny územního plánu nebo nového územního plánu.

Návrh změny vypracoval Atelier proREGIO s.r.o., Chládkova 898/2, 616 00 Brno, IČO: 029315620.

Návrh změny byl pořizovateli předán dne 3.1. 2023.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny pořizovatel dle ust. § 55b odst. 1 a 2 stavebního zákona zaslal dopisem ze dne 1. 2. 2023 č. j. OTRK/ORM/5426/2023/ALI obci Komárov, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. 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 svá stanoviska. Všichni byli seznámeni s tím, že nebude přihlédnuto k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám a k stanoviskům, připomínkám a námitkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje.

Návrh změny a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou č. j. OTRK/ORM/6075/2023/ALI. 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 vyvěšena v termínu od 1. 2. 2023 do 23. 3. 2023, na úřední desce Obecního úřadu Komárov v termínu od 1. 2. 2023 do 24. 3. 2023. Návrh změny byl v úplné podobě vystaven na internetových stránkách města Otrokovice (www.otrokovice.cz v sekci městský úřad – dokumenty města – územní plánování – Otrokovice – projednávaná dokumentace) a k nahlédnutí byl v tištěné podobě u pořizovatele a na Obecním úřadu Komárov.

Veřejné projednání návrhu změny se konalo dne 15. 3. 2023 od 16:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Komárov, Komárov 124, 763 61 Napajedla. Na veřejném projednání byl odborný výklad zajištěn prostřednictvím projektanta, o průběhu veřejného projednání pořizovatel vedl písemný záznam. V rámci veřejného projednání byla k návrhu změny uplatněna jedna připomínka, která však neobsahovala žádný požadavek, námitky nebyly uplatněny.

Dne 17. 4. 2023 písemností č. j. OTRK/ORM/24090/2023/ALI pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu dle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s uplatněnými stanovisky a připomínkou žádost o vydání stanoviska k návrhu změny. Stanovisko č. j. KUZL 44873/2023 pořizovatel obdržel dne 15. 5. 2023.

Pořizovatel dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určenou zastupitelkou dne 9. 6. 2023 vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny územního plánu, bylo konstatováno, že veřejné projednání nevyvolává podstatnou úpravu návrhu změny ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel zajistil úpravu dokumentace u projektanta, dopracoval návrh opatření obecné povahy, kterým se vydává změna územního plánu, a dle ust. § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání změny s jeho odůvodněním.

2. Přehled změn v návrhu změny územního plánu po veřejném projednání

Po veřejném projednání byly v textové části změny územního plánu provedeny změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. Jedná se o technické úpravy, které **nejsou úpravami podstatnými**:

- V první odrážce byl z důvodu zajištění souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných venkovských – SV **text „pro bydlení“ nahrazen textem „pro obytnou zástavbu“**. Význam sdělení se nemění, pouze se tímto předchází možnému případnému zmatečnému výkladu podmínek urbanistické kompozice.
- V druhé odrážce byl ze stejného důvodu též **text „pro bydlení“ nahrazen textem „pro obytnou zástavbu“**. V odrážce uvedená hodnota 35 % je chápána pouze jako maximální, pro pozemky větší než 1000 m² samozřejmě platí podrobnější podmínka uvedená v podmínkách využití ploch smíšených obytných venkovských – SV, tedy hodnota 30 %.
- V třetí odrážce byl z důvodu zajištění souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných venkovských – SV **text „max. 2 nadzemní podlaží“ upraven na „max 2 nadzemní podlaží a podkrovní“**. Význam sdělení se nemění, pouze se tímto předchází možnému případnému zmatečnému výkladu podmínek urbanistické kompozice.
- Ve čtvrté odrážce byl z důvodu zajištění souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným využitím **text „bude možné umísťovat pouze drobné stavby“ upraven na „bude možné ve vybraných plochách umísťovat drobné stavby“**, neboť uvedené ustanovení se týká pouze ploch smíšených nezastavěného území – MU a nikoliv jiných ploch. Význam sdělení se nemění, pouze se tímto předchází možnému případnému zmatečnému výkladu přípustného využití ploch.

3. Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona

3.1. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Předmětem změny územního plánu je vymezení tří zastavitelných ploch. Dvě jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, jednoho v každé ploše, řešících potřebu bydlení v rodině navrhovatele změny. Třetí plocha je určen pro rozvoj technické infrastruktury v obci, konkrétně pro zřízení sběrného dvora určeného ke třídění komunálního odpadu.

Soulad s politikou územního rozvoje

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 byl prověřen při zpracování Územního plánu Komárov, jenž nabyl účinnosti dne 7. 12. 2017.

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 12. září 2020. V Aktualizacích č. 2, 3 a 5 nedošlo k žádným změnám, které by se týkaly správního území obce Komárov.

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 618/2021 ze dne 12. července 2021. V Aktualizaci č. 4 došlo ke změnám v republikových prioritách udržitelného rozvoje a ve vymezení specifických oblastí, které se týkají správního území obce s rozšířenou působností Otrokovice.

Platný územní plán byl prověřen z hlediska souladu s těmito aktualizacemi, řešeného území se týkají následující požadavky:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Aktualizace upravila znění následujících priorit (14), (14a), (15), (18), (19), (20), (20a), (21), (22), (23), (24), (24a), (25), (26), (27), (28), (29). Ve většině případů se jedná o sémantickou změnu textu priority nemající faktický vliv na význam priority. Významnou změnou textu priority představují následující články:

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochrany u kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – **územní plán tyto požadavky respektuje prostřednictvím stanovení podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, když zejména v nezastavěném území jsou vytvářeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny; půda nejvyšší kvality je zabírána jen v nezbytně nutných případech a nezbytně nutném rozsahu, když pro daný záměr nebylo možné najít alternativní umístění; navržené zastavitelné plochy nemají negativní vliv na organizaci půdního fondu a zemědělskou prvovýrobu, neboť zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a neznemožňují tak obhospodařování případných zbytkových enkláv zemědělské půdy, které však řešením územního plánu nevznikají.**
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení partnerství vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – **územní plán vytváří předpoklady pro posílení polycentrické sídelní struktury, neboť Komárov představuje jeden z možných směrů pro rozvoj suburbanizační zástavby v zázemí konurbace Zlín-Otrokovice a navíc nacházející se v rozvojové oblasti nadmístního významu, územní plán návrhem zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení vytváří podmínky pro rozvoj rezidenční funkce v tomto centru osídlení.**
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – **územní plán vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy zejména vymezením skladebných částí ÚSES; v obecné rovině jsou podmínky migrační prostupnosti krajiny posíleny tím, že nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na stávající zastavěné území, čímž jsou minimalizována rizika vzniku segregované zástavby a vzniku urban sprawl).**
- (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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

V územním plánu se nachází minimum ploch, které by byly ohroženy známými potenciálními riziky či přírodními katastrofami, v území se nenachází stanovené záplavové území, sesuvné území částečně zasahuje do ploch Z8 a Z9, jedná se však o dočasně či trvale uklidněný sesuv, který pro plochy nepředstavuje významné riziko i s ohledem na jejich určení pro občanskou vybavenost a dopravu silniční. Za opatření, které může vytvářet podmínky pro retenci srážkových vod v území lze považovat retenční prostor – plochu určenou k rozlivu v jihozápadní části obce.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností – **územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy v dostupnosti stávající dopravní infrastruktury. V rámci přípustného využití je možné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití realizovat dopravní infrastrukturu související s hlavním využitím.**
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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 – **stávající koncepce dopravní infrastruktury je územním plánem stabilizována; stezky pro chodce a chodníky lze realizovat v plochách dopravy silniční a dopravní infrastrukturu související s hlavním využitím v rámci přípustného využití v dalších plochách s rozdílným způsobem využití.**

Specifické oblasti

(75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

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

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině

Územní plán svým řešením neumísťuje do krajiny takové záměry, které by působily negativně na přirozený vodní režim jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu, kde by hrozilo riziko soustředného odtoku. V nezastavěném území územní plán stabilizuje zelené plochy prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tím jsou vytvářeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny a jejího přirozeného vodního režimu.

- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů

Územní plán nemění koncepci zásobování vodou v řešeném území, když je obec zásobována vodovodem v majetku obce, jenž je napojen na SV Zlín s řídicím vodojemem Karlovice. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností

V řešeném území se nenachází vodní zdroje, proto není územním plánem řešena otázka zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností. Do řešeného území nezasahuje ani ochranné pásmo vodního zdroje.

- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod

Územní plán nenavrhuje nové potenciální významné plošné či bodové zdroje znečištění, které by mohly omezit využívání povrchových a podzemních vod, jelikož nejsou navrhovány plochy pro takové aktivity, které by měly potenciál pro to, aby byly zdroji znečištění.

- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod)

Územní plán nemění koncepci zásobování vodou v řešeném území, když je obec zásobována vodovodem v majetku obce, jenž je napojen na SV Zlín s řídicím vodojemem Karlovice. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití

- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy

Územní plán vymezuje vodní útvary jako stabilizované vodní plochy a toky, které stanovením podmínek využití vytvářejí podmínky pro zachování vodních útvarů. V řešeném území nejsou evidovány plochy ohrožené vodní či větrnou erozí půdy.

- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav

Územní plán zkoordinoval poznatky a doporučení jednotlivých jmenovaných oborů zejména následujícími způsoby. Koordinace územního plánování a krajinného plánování je v územním plánu nejvýrazněji patrná ve vymezení územního systému ekologické stability a ploch zeleně. Koordinaci územního a vodohospodářského plánování zajišťuje zejména vymezení retenčního prostoru, jenž určuje plochu určenou k rozlivu.

- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní

Územní plán pro zajištění zelené infrastruktury vymezuje stabilizované plochy přírodní, plochy zeleně krajinné, plochy lesní, plochy zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území.

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování územně plánovací dokumentace ve všech specifických oblastech:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

Územní plán svým řešením neumisťuje do krajiny takové záměry, které by působily negativně na vodní režim jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu, kde by hrozilo riziko soustředěného odtoku. Zajištění vhodného poměru lesů, mezí a luk je zajištěno vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití pro tyto jednotlivé druhy land-use.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

Územní plán vymezuje vodní útvary jako stabilizované vodní plochy a toky, které stanovením podmínek využití vytvářejí podmínky pro zachování vodních útvarů. V řešeném území nejsou evidovány plochy ohrožené vodní či větrnou erozí půdy.

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Územní plán podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami vytváří navržením ploch zeleně a obecně vymezením ploch smíšených obytných venkovských, které jsou převážně tvořeny rodinnými domy a k nim přiléhajícím zeleným plochám či zahradami, které mají vyšší retenční schopnost, než zastavěné území.

- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

Územní plán neznemožňuje umisťování protierozních opatření do nezastavěného území, jelikož v krajině není v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro

infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Územní plán nemění koncepci zásobování vodou v řešeném území, když je obec zásobována vodovodem v majetku obce, jenž je napojen na SV Zlín s řídicím vodojemem Karlovice. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Řešené území se nenachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která by měla zpracovánu územní studii krajiny na úrovni SO ORP.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že platný územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021.

Změna č. 1 Územního plánu Komárov byla následně prověřena rovněž z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazném od 1. 9. 2021 s tímto výsledkem:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

- (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 – **změna územního plánu respektuje krajinný ráz, není v konfliktu s vymezenými skladebnými částmi územního systému ekologické stability; změna územního plánu nenarušuje ráz zástavby, respektuje architektonické a urbanistické znaky sídla, nenarušuje pohledové horizonty a není v konfliktu ani neznehodnocuje hodnoty kulturního dědictví, jako jsou především objekty v památkovém zájmu (např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka).**

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – **změna územního plánu umísťuje nové zastavitelné plochy bydlení v návaznosti na zastavěné území, čímž je zajištěna minimalizace rizika vzniku prostorově segregované zástavby.**
- (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 – **změna územního plánu byla zpracována v souladu s obsahem Změny č. 1 Územního plánu Komárov, který schválilo Zastupitelstvo obce Komárov jako usnesení č. 3/2022 na svém zasedání dne 23. 5. 2022.**
- (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 – **změna územního plánu svým předmětem vytváří podmínky pro koordinování prostorových a časových hledisek, když zejména**

vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných vytváří podmínky pro rozvoj osídlení v obci ve střednědobém časovém horizontu.

- (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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – **změna územního plánu vytváří předpoklady pro posílení polycentrické sídelní struktury, když vytváří nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské v Komárově, jež lze chápat jako suburbánní zázemí konurbace Zlín-Otrokovice a vymezením nových zastavitelných ploch jsou posíleny předpoklady pro realizaci vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi.**
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (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, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – **záměry řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu s výše jmenovanými veřejnými zájmy jako je například ochrana biologické rozmanitosti, ekologické stability či zajištění ekologických funkcí krajiny; jednotlivé změnové lokality nejsou umístěny v exponovaných lokalitách, zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a nevytvářejí riziko vůči krajinnému rázu.**
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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) – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

- (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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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) – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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) – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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 – **změna územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území.**
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí

ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami – **netýká se předmětu změny územního plánu**

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 – **netýká se předmětu změny územního plánu**.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu**.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – **změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu technické infrastruktury - nakládání s odpady, která je určena pro sběrný dvůr, čímž jsou vytvářeny předpoklady pro zajištění kvality života obyvatel skrze vytvoření místa pro sběr odpadů**.
- (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 – **netýká se předmětu změny územního plánu**.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Správní území obce Komárov se nachází v rozvojové oblasti OB9 Rozvojová oblast Zlín.

PÚR 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) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – **netýká se předmětu změny územního plánu**.
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu – **změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy smíšené obytné v návaznosti na zastavěné území, čímž jsou vytvářeny předpoklady pro minimalizaci rizika fragmentace krajiny či rizika vzniku prostorové sociální segregace**.
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch – **netýká se předmětu změny územního plánu**.
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady – **netýká se předmětu změny územního plánu**.
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center – **netýká se předmětu změny územního plánu**.
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny – **netýká se předmětu změny územního plánu**.

- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování územně plánovací dokumentace ve všech rozvojových oblastech

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotýčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymežit i pouze v části katastrálního území – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ a vymezení center osídlení vyššího řádu a sídelní struktury podle územně analytických podkladů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

Specifické oblasti

Správní území obce Komárov se nachází ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

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

- f) podporu přirozeného vodního režimu v krajině – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- g) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- h) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- i) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- j) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- k) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- l) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- m) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní – **netýká se předmětu změny územního plánu**

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování územně plánovací dokumentace ve všech specifických oblastech:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy) – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody – **netýká se předmětu změny územního plánu**
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny – **netýká se předmětu změny územního plánu**

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do správního území obce Komárov nezasahují žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do správního území obce Komárov zasahuje plocha a koridor E8 - plocha pro novou elektrickou stanici 400/110kV Rohatec a připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400kV Otrokovice – Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-Křižovany (hranice ČR/SK) do elektrické stanice Rohatec – **koridor je vymezen v platném územním plánu a není změnou ÚP nijak dotčen.**

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Správního území obce Komárov se netýkají žádné další úkoly pro územní plánování:

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že Změna č. 1 Územního plánu Komárov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021.

Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje byly vydány zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 usnesením č. 0761/Z23/08. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána zastupitelstvem Zlínského kraje dne 12. 9. 2012 usnesením č. 0749/Z21/12 s účinností od 5. 10. 2012. Územní plán Komárov nabyl účinnosti dne 7. 12. 2017 a proto lze konstatovat, že je v souladu s touto dokumentací.

Aktualizace č. 2, Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0454/Z15/18 ze dne 5. 11. 2018.

Aktualizace č. 4, Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0277/Z09/22 ze dne 28. 2. 2022 (dále Úplné znění zásad územního rozvoje Zlínského

kraje po vydání aktualizace č. 4). Aktualizace č. 4 zpřesňuje vedení koridoru E02 a veřejně prospěšné stavby pro jeho realizaci, které se týká správního území obce Komárov. S touto úpravou je územní plán v souladu, když pro el. vedení vymezuje zastavitelnou plochu Z19.

V Aktualizaci č. 2 došlo ke změnám v prioritách udržitelného rozvoje a ve vymezení rozvojových oblastí, které se týkají správního území obce Komárov.

Platný územní plán byl prověřen z hlediska souladu s těmito aktualizacemi, řešeného území se týkají následující požadavky:

Priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Aktualizace upravila znění následujících priorit (2), (3), (4), (5), (7) a (8). Ve většině případů se jedná o sémantickou změnu textu priority nemající faktický vliv na význam priority. Významnou změnou textu priority představují následující články:

Priority územního plánování

(5) eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury – **územní plán nevymezuje koridory dopravní infrastruktury, proto nevzniká riziko působení negativních účinků dopravy na veřejné zdraví obyvatel; stabilizované plochy dopravy jsou vymezeny pro silnici krajského významu, která má malou intenzitu dopravy.**

(7) vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro novou obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů – **územní plán neumísťuje nové plochy smíšené obytné do bezprostřední blízkosti areálu výroby zemědělské a lesnické, čímž jsou zajištěny předpoklady pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti.**

(8) zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví – **územní plán respektuje krajinný ráz, vymezuje skladebné části územního systému ekologické stability pro zachování krajinných hodnot; stanovením urbanistické koncepce určuje urbanistické hodnoty území a ráz zástavby, řešením zastavitelných ploch není územní plán v konfliktu ani neznehodnocuje hodnoty kulturního dědictví, jako jsou především objekty v památkovém zájmu (např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka).**

Rozvojové oblasti a osy

Správní území obce Komárov bylo zařazeno do rozvojové oblasti OB9, z čehož plynou následující zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a) podporovat kapacitní dopravní napojení OB9 na významné vnitrostátní silniční a železniční tahy a na Slovensko – **netýká se řešeného území, jelikož se nenachází v místech, kudy by nadřazení dokumentace plánovala kapacitní dopravní napojení.**
- b) podporovat přednostně rozvoj hospodářských a sociálních aktivit v prostoru Zlín – Otrokovice a v území Fryšták a Holešov – **netýká se řešeného území, jelikož se nenachází ve vyjmenovaných prostorech.**
- c) v přírodě citlivém území Zlín – Vizovice věnovat zvláštní pozornost územně technickým a územně funkčním limitům rozvoje – **netýká se řešeného území, jelikož se nenachází ve jmenovaném citlivém území.**

A následující úkoly pro územní plánování:

- a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9 – **územní plán respektuje koridor el. vedení ze ZÚR a vymezuje pro jeho realizaci zastavitelnou plochu Z9.**
- b) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití – **územní plán vymezuje zastavitelné plochy, pravidla pro jejich využití jsou určena regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití a dále jsou obecně určeny stanovením urbanistické koncepce pro zastavitelné plochy jako celek.**

- c) dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje (prostorová sociální segregace, fragmentace krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami) na kulturní a civilizační hodnoty území OB9, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech – **územní plán nevymezuje žádné záměry, které by měly potenciál zvyšovat fragmentaci krajiny, zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, čímž je minimalizováno riziko prostorové sociální segregace; kulturní, civilizační a urbanistické dědictví není negativně ovlivněno, protože územní plán nevymezuje žádné plochy pro záměry, které by svým rozsahem či objemem nezapadaly do měřítkovosti obce, negativně nejsou dotčeny ani objekty v památkovém zájmu (např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka).**

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že platný územní plán je souladu s Úplným zněním zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4.

Změna č. 1 Územního plánu Komárov byla následně prověřena rovněž z hlediska souladu s Úplným zněním zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4 s tímto výsledkem:

Priority územního plánování

- (1) Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí. – **změna územního plánu vytváří podmínky pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel kraje vymezením nových zastavitelných ploch smíšených obytných, územní podmínky pro stabilní hospodářský rozvoj ani pro zajištění příznivého životního prostředí nejsou změnou negativně dotčeny.**
- (2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje (dále ZÚR ZK), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK) – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (3) Soustředit pozornost na územně plánovací podporu přeměny původních a rozvoje nových hospodářských činností v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR - 2021+, za něž jsou na území kraje vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Prověřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- (4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnících funkcí obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. – **změna územního plánu vytváří předpoklady pro posílení polycentrické sídelní struktury, když vytváří nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské v Komárově, jenž lze chápat jako suburbánní zázemí konurbace Zlín-Otrokovice a vymezením nových zastavitelných ploch jsou posíleny předpoklady pro realizaci vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi.**
- (5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle SRZK, PÚR ČR, ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat přitom současně na

- rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:

- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření – **změna územního plánu umísťuje nové zastavitelné plochy do návaznosti na zastavěné území, čímž jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativního ovlivnění krajiny novými rozvojovými záměry.**
- zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny – **změna územního plánu s ohledem na rozsah nově vymezených zastavitelných ploch naplňuje prioritu citlivého doplnění výrazu sídla a současně nevytváří zvýšené riziko fragmentace krajiny, když umožňuje realizaci jednotlivých rodinných domů a nevymezuje žádnou plochu pro umístění takového záměru, který by svým rozsahem či hmotou převyšoval měřítko obce.**
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:

- upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – **změna územního plánu byla zpracována v souladu s usnesením zastupitelstva obce, nadřazenou dokumentací a koncepčními dokumenty Zlínského kraje; v případě vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné ani plochy nakládání s odpady se nejedná o záměr, u kterého by hrozilo uplatňování jednostranných hledisek a požadavků, které by mohly ve svých důsledcích zhoršit 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 – **změna územního plánu má na vyváženost vztahu územních podmínek příznivý vliv, podmínky hospodářského rozvoje měněny nebyly, naopak k posílení došlo v případě podmínek soudržnosti společenství obyvatel, a to vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných, která posílí rezidenční funkci v obci v návaznosti na stávající zástavbu.**
- 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

- hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace – **změna územního plánu vytváří podmínky pro zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace, protože nové zastavitelné plochy umísťuje do návaznosti zastavěného území a tím eliminuje negativní dopady na krajinu a přírodu.**
- 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- 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 návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umísťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- 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 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro novou obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:

- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí – **netýká se předmětu změny územního plánu, obec Komárov není zařazena do specifických oblastí kraje.**
- zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví – **netýká se předmětu změny územního plánu, obec Komárov není zařazena do specifických oblastí kraje.**
- preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní

rezervy pro případnou náhradní výstavbu – **netýká se předmětu změny územního plánu, obec Komárov není zařazena do specifických oblastí kraje.**

(9) Podporovat územní zajištění a přiměřené využívání veškerých přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů v území kraje. Zajistit jejich hospodárné využívání v současnosti a neohrozit možnosti jejich využití v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších 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 zábery, 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 – **změna územního plánu nevytváří nové nároky na zábery zemědělského půdního fondu v malém rozsahu vymezením zastavitelné plochy Z21 pro smíšené obytné využití; změnou je dotčena půda IV. třídy ochrany, tato je využívána extenzivně a vymezením zastavitelné plochy nedochází k riziku narušení zemědělského obhospodařování předmětné půdy a nevznikají ani exklávy zemědělské půdy, jelikož zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území a lokalizace zastavitelné plochy umožňuje její dopravní napojení a dostupnost pro využití.**

(11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(12) Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení a prověřit možnosti jejich naplnění v konkrétních podmínkách území kraje – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(13) Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedících krajů a obcí České republiky a s územím sousedících krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedících území a spolupracovat s nimi při utváření rozvojových koncepcí překračujících hranici kraje a státní hranici – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

(14) Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

Rozvojové oblasti a osy

Správní území obce Komárov bylo zařazeno do rozvojové oblasti OB9, z čehož plynou následující zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a) podporovat kapacitní dopravní napojení OB9 na významné vnitrostátní silniční a železniční tahy a na Slovensko – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- b) podporovat přednostně rozvoj hospodářských a sociálních aktivit v prostoru Zlín – Otrokovice a v území Fryšták a Holešov – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- c) v přírodě citlivém území Zlín – Vizovice věnovat zvláštní pozornost územně technickým a územně funkčním limitům rozvoje – **netýká se předmětu změny územního plánu.**

A následující úkoly pro územní plánování:

- a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9 – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- b) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití – **změna územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pro smíšené obytné využití a pro odpadové hospodářství, tyto plochy mají stanovena pravidla pro jejich využití regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití a dále jsou obecně určeny stanovením urbanistické koncepce pro zastavitelné plochy jako celek.**

- c) dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje (prostorová sociální segregace, fragmentace krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami) na kulturní a civilizační hodnoty území OB9, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech – **změna územního plánu nevymezuje žádné záměry, které by měly potenciál zvyšovat fragmentaci krajiny, zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, čímž je minimalizováno riziko prostorové sociální segregace; kulturní, civilizační a urbanistické dědictví není negativně ovlivněno, protože územní plán nevymezuje žádné plochy pro záměry, které by svým rozsahem či objemem nezapadaly do měřítka obce, negativně nejsou dotčeny ani objekty v památkovém zájmu (např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka).**

Specifické oblasti

Správní území obce Komárov nespadá do žádné specifické oblasti.

Plochy a koridory

Do správního území obce Komárov zasahuje následující a koridor technické infrastruktury:

- E02 - plocha a koridor E8 pro novou elektrickou stanici 400/110kV Rohatec a připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400kV Otrokovice – Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-Křižovany (hranice ČR/SK) do elektrické stanice Rohatec

Do správního území obce Komárov zasahují tyto plochy a koridory ÚSES:

- PU13 141 Buchlovské les – Spálený
- PU23 152 Kostecké polesí – Hluboček
- PU53 102 Prusinky

Změnové lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu se těmito koridory a plochami, jak jsou vymezené v platném územním plánu.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území:

- Správního území obce Komárov se týká především typické znaky krajinného rázu a krajinné scény, popř. ostatní přírodní hodnoty – **změnové lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu s těmito přírodními hodnotami, protože změny územního plánu nevymezuje plochy pro žádné záměry, které by např. negativně ovlivnily typické výhledy, dominanty krajiny či vlastnosti přírody a krajiny užitečné pro lidskou společnost; předmětu změny se netýkají stanovené úkoly pro územní plánování.**

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území:

- Správního území obce Komárov se týká především území s archeologickými nálezy a soubor architektonicky cenných staveb – **změnové lokality řešené změnou územního plánu negativně neovlivňují vyjmenované kulturní hodnoty území.**

Úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro zachování hodnot památkové fondu kraje, dbát na kvalitu a soulad řešení navazující zástavby, nepřipouštět výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy – **změna územního plánu nevymezuje plochy pro vznik potenciálně výrazově či funkčně konkurenčních územních zásahů a zachovává stávající kvality kulturních hodnot území.**
- vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lokalit archeologických nálezů, podporovat územní požadavky na vybudování doprovodné informační vybavenosti – **lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu s lokalitou archeologických nálezů a neovlivňují její celistvost.**

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

- Správního území obce Komárov se týkají především tyto hodnoty:

- originální architektonická díla, především historická i novodobá, sakrální i světská, ulicová zástavba venkovských sídel – **změnové lokality řešené změnou územního plánu nemají negativní dopad na civilizační hodnoty území; předmětu změny se netýkají stanovené úkoly pro územní plánování.**

Cílové kvality krajiny

Správní území obce Komárov se nachází v krajinném celku Otrokovicko, krajinném prostoru Komárovsko (krajina zemědělská harmonická) – **zastavitelná plocha nevytváří riziko pro narušení cílových kvalit krajiny, když v území nevytváří potenciál pro rozsáhlejší zástavbu mimo zastavěné území, ani pro zatížení krajiny soustřednou intenzivní rekreací či pro přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků. Změna územního plánu vymezuje zastavitelné plochy mimo zastavěné území, avšak v návaznosti na něj a vzhledem k velikosti jednotlivých navržených ploch nevzniká riziko negativního dopadu na krajinu.**

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Do správního území obce Komárov zasahují tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro technickou infrastrukturu:

- elektrické vedení mezinárodního a republikového významu:
 - E02 Rohatec – Otrokovice – ZVN 400 kV

Změnové lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu se tímto koridorem, jak je vymezený v platném územním plánu.

Do správního území obce Komárov zasahují tyto plochy a koridory veřejně prospěšných opatření:

- PU13 141 Buchlovské les – Spálený
- PU23 152 Kostecké polesí – Hluboček
- PU53 102 Prusinky

Změnové lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu se těmito koridory, jak jsou vymezeny v platném územním plánu.

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Pro obec Komárov platí požadavky na koordinaci těchto ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření:

- Technická infrastruktura: E02
- ÚSES: PU13, PU23, PU53

Změnové lokality řešené změnou územního plánu nejsou v konfliktu se těmito koridory, jak jsou vymezené v platném územním plánu.

Plochy a koridory pro územní studii a regulační plán

Správního území obce Komárov se dotýkají tyto plochy a koridory pro územní studii:

- Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR – **územní studie nevymezuje žádnou variantu vedení el. energie, která by měla územní dopad do správního území obce Komárov.**

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že Změna č. 1 Územního plánu Komárov je v souladu s Úplným zněním zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4.

Soulad s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty Zlínského kraje

Změna územního plánu je v souladu s těmito dokumenty:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, nedochází ke změně koncepce zásobování pitnou vodou ani ke změně koncepce odvádění a likvidace splaškových vod, zastavitelné plochy mají možné napojení na stávající vodovodní a kanalizační síť ze sousedních pozemků.**

- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016–2025 (schválený 24. 2. 2016, usn. č. 0667/Z20/16) – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, pro změnové lokality nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zpracování.**
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 (mimo území CHKO) – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, změna je v souladu s cíli a prioritami a opatřeními v rámci Zlínského kraje; stanovené opatření a cíle se obce Komárov zejména v obecné rovině, lze jmenovat například v opatřeních na Zlepšování a zamezení zhoršování stavu všech útvarů povrchových a podzemních vod či Podpora šetrného zemědělského hospodaření a ochrana půdy. Tato opatření se však netýkají předmětu změny.**
- Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021–2027 – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, pro změnové lokality nevyplývají žádné konkrétní požadavky a opatření; vymezené zastavitelné plochy nejsou ohrožovány víceletými vodami a neleží ani v plochách předpokládaných protipovodňových opatření.**
- Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021–2027 (schválený usnesením Vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022) – **na základě tohoto usnesení Ministerstvo životního prostředí vydalo opatření obecné povahy z 27. 1. 2022 pod č. j. MZP/2022/610/171, jehož součástí jsou i stanovené cíle ochrany před povodněmi a opatření pro zvládání povodňových rizik. Vymezené zastavitelné plochy se nenachází v oblasti s významným povodňovým rizikem a nejsou v rozporu s navrženými opatřeními pro zvládání povodňových rizik.**
- Národní plán povodí Dunaje 2021–2027 (schválený usnesením Vlády ČR č. 31 ze dne 19. ledna 2022) – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, pro změnové lokality nevyplývají žádné konkrétní požadavky a opatření, vymezené zastavitelné plochy nejsou ohrožovány víceletými vodami a neleží ani v plochách předpokládaných protipovodňových opatření.**
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, pro změnové lokality nevyplývají žádné konkrétní požadavky, změna územního plánu nenavrhuje žádné nové zdroje emisí.**
- Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Zlínského kraje – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, pro změnové lokality nevyplývají žádné konkrétní požadavky.**
- Generel dopravy Zlínského kraje (schválený Radou Zlínského kraje dne 23. 8. 2021 číslo usnesení 0608/R21/21) – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, koncepce dopravy se změnou územního plánu nemění.**
- Krajinný ráz Zlínského kraje – **změna územního plánu není v rozporu s touto dokumentací, obsah dokumentu je implementován v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4, soulad je popsán v kapitole 2.2.**
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna střední Morava – CZ07 (aktualizace 2020) – **změna územního plánu není v rozporu s tímto programem, změnou územního plánu nejsou navrženy záměry, které by měly dopad na kvalitu ovzduší a které by měly průmět do relevantních opatření ke snížení emisí a zlepšení kvality ovzduší v zóně CZ07.**

3.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot a 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 – **změna územního plánu má na vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj kladný vliv, podmínky pro soudržnost společenství obyvatel se posilují vymezením zastavitelných**

plach smíšených obytných, podmínky pro příznivé životní prostředí nejsou negativně ovlivňovány, jelikož změnou územního plánu nedochází ke vzniku nových zdrojů emisí či hlukové zátěže, přírodní podmínky jsou respektovány, změnou nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavitelné plochy a zastavěné území, nedochází k fragmentaci krajiny či riziku vzniku „urban sprawl“.

- (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 – **změna územního plánu má na vyváženost vztahu územních podmínek příznivý vliv, podmínky hospodářského rozvoje nebyly měněny, posíleny byly podmínky soudržnosti společenství obyvatel vzhledem k vymezení zastavitelných ploch smíšených obytných.**
- (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé zájmy změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů – **změna územního plánu zkoordinovala veřejné i soukromé zájmy vyjádřené v požadavcích na obsah změny; změna územního plánu je v souladu s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, více v kap. 5.1.**
- (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 – **změna územního plánu respektuje krajinný ráz, není v konfliktu s vymezenými skladebnými částmi územního systému ekologické stability; změna územního plánu nenarušuje ráz zástavby, respektuje architektonické a urbanistické znaky sídla, nenarušuje pohledové horizonty a vymezenými zastavitelnými plochami není změna v konfliktu ani neznehodnocuje hodnoty kulturního dědictví, jako jsou především objekty v památkovém zájmu (např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka).**
- (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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje – **změna územního plánu se výstavbou v nezastavěném území nezabývá.**
- (6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání – **nezastavitelnými pozemky jsou pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, což se netýká obce Komárov.**

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

- a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – **změna územního plánu byla zpracována s ohledem na přírodní limity rozvoje území (územní systém ekologické stability, památný strom), s ohledem na civilizační hodnoty (především s ohledem na urbanistickou strukturu osídlení) a s ohledem na kulturní hodnoty (objekty v památkovém zájmu, např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka - soška Madony, dř. schránka), přičemž ani jedna ze jmenovaných kategorií hodnot nebyla zastavitelnými plochami dotčena.**
- b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – **změna územního plánu nezměnila koncepci rozvoje území včetně**

urbanistické koncepce, jak je stanovena v platném územním plánu, zastavitelné plochy nebyly vymezeny v blízkosti hlavních kulturních a civilizačních hodnot města, kterými jsou zejména objekty v památkovém zájmu, např. Budova školy z r. 1886 či Boží muka – soška Madony, dř. schránka

- 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 – **změna územního plánu zohlednila požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území; zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby bylo umožněno účelné a ekonomické využití veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení těchto ploch na stávající veřejnou infrastrukturu ze sousedních pozemků.**
- d) Stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství – **umístění a ztvárnění jednotlivých staveb nebo veřejných prostranství není v kompetenci územního plánu, který dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud tak nebylo rozhodnuto zastupitelstvem obce.**
- e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území – **požadavky jsou uvedeny v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na ochranu krajinného rázu a hodnot území, změna územního plánu jejich stanovení nezměnila.**
- f) Stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) – **řešení navržené změnou územního plánu nenavrhuje etapizaci.**
- g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem – **předmětem změny územního plánu nebyla tvorba podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.**
- h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – **změna územního plánu neměnila podmínky pro rozvoj hospodářského sektoru stanovené v územním plánu.**
- i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – **změna územního plánu podpořila podmínky pro rozvoj a obnovu sídelní struktury, změna vymezovala zastavitelné plochy smíšené obytné, čímž vytváří podmínky pro zajištění kvalitního bydlení v území.**
- j) S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu – **předmětem změny územního plánu nebylo vymezování vhodných ploch pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů.**
- k) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – **změna územního plánu vytvořila podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a současně vytvořila podmínky k dalšímu hospodárnému vynakládání prostředků tím, že umožňuje dopravní napojení a dostupnost těchto nově vymezených ploch ze sousedních pozemků.**
- l) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany – **předmětem změny územního plánu nebyla tvorba podmínek pro zajištění civilní ochrany.**
- m) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území – **předmětem změny územního plánu nebylo určení nutných asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.**
- n) 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 – změna územního plánu respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitulu 5.1.

- o) Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- p) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče – **zpracovatelský tým změny územního plánu je veden autorizovaným architektem a je tvořen odborníky z uvedených oborů, kteří v něm uplatňují a koordinují své poznatky.**

3.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu byla zpracována 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, v platném znění, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah změny 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 změny 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.

3.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky především těchto zvláštních právních předpisů:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
 - **Změna územního plánu svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod.**
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu svým řešením respektuje zájmy ochrany přírody a krajiny; vymezený územní systém ekologické stability nebyl vymezenými zastavitelnými plochami dotčen; zastavitelné plochy nebyly změnou územního plánu rozšířeny do volné krajiny; podmínky pro obecnou ochranu genofondu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu nebyly řešením změny územního plánu narušeny.**
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu respektuje zájmy ochrany ovzduší. Určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem změny 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
 - **Změna územního plánu 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. 14.**
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu zachovává a nenarušuje evidované architektonicky cenné stavby a území s archeologickými nálezy.**
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu lesní zákon respektuje, pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením změny narušeny.**
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu svými záměry není v rozporu se zájmy požární ochrany, koncepce požární ochrany se nemění.**
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu zachová stávající síť pozemních komunikací, silnice III. třídy a místní a účelové komunikace jsou stabilizovány jako plochy silniční dopravy, změna nevymezuje nové pozemní komunikace ani nezhoršuje stav stávajících**
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - **V řešeném území se nevyskytují výhradní či jiná ložiska nerostných surovin a nejsou evidována žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory.**
- 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 nevyskytují přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčivé lázně ani lázeňská místa.**
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
 - **Změna územního plánu respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů.**
 - **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
 - **Změna územního plánu 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. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V případě návrhu umístění akusticky chráněných prostorů, definovaným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví k již stávajícím zdrojům hluku budou uplatňovány požadavky na dodržení hygienických limitů daných výše uvedeným nařízením vlády č. 217/2016 Sb.**

Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou vyhodnocena v příloze č. 5 opatření obecné povahy, kterým se vydává změna č. 1 Územního plánu Komárov – Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů

4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny územního plánu dle ust. 53 odst. 4. stavebního zákona

Pořizovatel provedl přezkoumání návrhu změny č. 1 Územního plánu Komárov dle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona a konstatoval, že návrh změny je v souladu:

- a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021, jak je podrobněji popsáno výše v kapitole 3.1. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Správní území obce Komárov je řešeno v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4. Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, jak je podrobněji popsáno ve výše uvedené kapitole.

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

Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území je podrobněji popsán výše v kapitole 3.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s úkoly a cíli územního plánování.

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

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, jak je podrobněji popsáno výše v kapitole 3.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, jak je podrobněji popsáno výše v kapitole 3.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou vyhodnocena v příloze č. 5 opatření obecné povahy, kterým se vydává změna č. 1 Územního plánu Komárov – Vyhodnocení stanovisek.

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Komárov na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo z tohoto důvodu zpracováno.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, resp. § 55a odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Komárov na životní prostředí nebylo zpracováno, nebylo ani vydáno stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5, resp. § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Komárov na životní prostředí nebylo zpracováno, nebylo ani vydáno stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Předmětem změny územního plánu je vymezení tří zastavitelných ploch. Dvě jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, jednoho v každé ploše, řešících potřebu bydlení v rodině navrhovatele změny. Třetí plocha je určen pro rozvoj technické infrastruktury v obci, konkrétně pro zřízení sběrného dvora určeného ke třídění komunálního odpadu.

8.1. Změny v dokumentaci ve věci souladu se standardizací vybraných částí územního plánu

Před zpracováním změny územního plánu byla provedena transformace územního plánu do tzv. účinného změní. Důvodem pro tuto transformaci jsou legislativní změny mající průmět do územního plánování a zavádějící jednotný standard územně plánovací dokumentace. Konkrétně se jedná o zákon č. 47/2020 Sb. z roku 2020, kterým se mění zejména zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, a dále zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, spolu s další souvisejícími zákony. Tento zákonu definuje Jednotný standard územně plánovací dokumentace. Dle něj se vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění územně plánovací dokumentace zpracovávají v jednotném standardu.

Důvodem zavedení standardizace je sjednocení územně plánovací dokumentace na celém území České republiky, což povede k odstranění nepřehlednosti a nesrozumitelnosti při používání územně plánovací dokumentace.

Převod byl proveden v souladu s metodickým pokynem Standard vybraných částí územního plánu, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019, přičemž konkrétní úpravy byly provedeny v souladu s metodikou SZdÚP 2023 (verze platná ke dni 26. 10. 2022), která uvádí kódy funkčních ploch oproti metodice SZdÚP 2021 v podobě dle předpokládané výsledné verze vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Při převodu na účinné znění územního plánu byly změněny názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití. U některých ploch s rozdílným způsobem využití byl změněn i kód (K na ZK, L na LU, P* na PU, P na NU, S* na MU, SO.3 na SV, T* na TU, TV na TW, Z na AU).

Označení ploch VPS a VPO bylo doplněno o předponu. První písmeno doplněné předpony určuje druh veřejné prospěšnosti (V – možnost vyvlastnění, W – možnost vyvlastnění i možnost uplatnění předkupního práva, P – možnost uplatnění předkupního práva). Druhé písmeno v doplněné předponě určuje účel, pro který by mělo dojít k vyvlastnění nebo k uplatnění předkupního práva (D – dopravní infrastruktura, T – technická infrastruktura, U – založení prvků územního systému ekologické stability). U veřejně prospěšné stavby, která byla převzata ze ZÚR, došlo ke změně označení z TE1(ZÚR) na nové označení VT_E02(ZÚR), z U2(ZÚR) na nové označení VU_PU13(ZÚR).

8.2. Změny v názvech kapitol v textové části územního plánu

Změny v názvech kapitol byly provedeny z důvodu dodržení souladu územního plánu s platnými ustanoveními stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, především s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

8.3. Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území

Aktualizace zastavěného území byla změnou územního plánu provedena v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona a byla provedena ke dni 30. 9. 2022. K žádným věcným změnám nedošlo.

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

Úprava první odrážky je pouze technického charakteru, neboť v územním plánu jsou pro bydlení vymezeny plochy smíšené obytné a nikoliv samostatné plochy bydlení.

8.5. Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Zásady urbanistické kompozice byly doplněny vzhledem z důvodu rozšíření předmětu této kapitoly. Jedná se o tyto zásady:

- výměra pozemků pro obytnou zástavbu bude odpovídat obvyklé výměře pozemků v obci (500 - 2000 m²) – **výměra byla stanovena z důvodu zachování rozvolněné zástavby venkovského charakteru s dostatečně velkými zahradami; minimální výměra je chápána jako nejmenší vhodná výměra pro výstavbu izolovaného rodinného domu, maximální výměra je stanovena z důvodů zajištění efektivity využití vymezených zastavitelných ploch.**
- zastavěná plocha pozemků pro obytnou zástavbu nepřesáhne 35 % celkové výměry pozemku – **zásada 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.**
- výška nové zástavby nebude převyšovat hladinu stávající zástavby, tj. max. 2 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.**
- do nezastavěného území bude možné ve vybraných plochách umísťovat drobné stavby o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky – **vzhledem k tomu, že se jedná o převážně zemědělskou krajinu, bylo v nezastavěném území umožněno umísťování alespoň malých zemědělských staveb včetně oplocení; parametry těchto staveb 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**

8.6. Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavitelných ploch

Předmětem změny územního plánu je vymezení tří zastavitelných ploch. Dvě jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, jednoho v každé ploše, řešících potřebu bydlení v rodině navrhovatele změny. Třetí plocha je určen pro rozvoj technické infrastruktury v obci, konkrétně pro zřízení sběrného dvora určeného ke třídění komunálního odpadu.

Z důvodů realizace těchto cílů byly vymezeny tyto změnové lokality:

- **Lokalita L01** – zastavitelná plocha SV č. 21 byla vymezena na základě požadavku fyzické osoby, která chce v této lokalitě realizovat stavbu rodinného domu z důvodu zajištění bydlení pro svou rodinu (investor má zájem na území obce postavit celkem dva rodinné domy – viz dále lokalitu L02). Jedná se o rozvoj zástavby na jihozápadním okraji obytné lokality, která je celá zařazena do zastavěného území a u které se počítá i s výstavbou v zahradách podél záhumenkové cesty ve vlastnictví obce Komárov (prvními objekty reprezentujícími tuto novou uliční osu jsou rodinné domy na pozemcích parc. č. 304 a 308/3 v k. ú. Komárov u Napajedel). Zastavitelná plocha byla vymezena na částech pozemků parc. č. 555/2 a 895 v k. ú. Komárov u Napajedel, které jsou ve vlastnictví navrhovatele, a dále též na části pozemku parc. č. 555/1, aby byla zajištěna návaznost na zastavěné území. Šířka plochy je cca 21 m, což umožňuje výstavbu až dvou rodinných domů vedle sebe – tomuto záměru odpovídá celková výměra plochy 1200 m² (dva pozemky po 600 m²), která je obdobná, jako u již zmíněných rodinných domů v této lokalitě a které takto minimalizuje zábor ZPF. Plochu lze napojit na místní komunikaci na pozemku parc. č. 2794 v k. ú. Komárov u Napajedel, zpevněná část této komunikace je vzdálena cca 50 m od dotčených pozemků. Ve stejné vzdálenosti se nachází i přípojky nízkého napětí, vodovodu a plynovodu, likvidace odpadních vod by byla řešena individuálně.

Lokalita L02 – zastavitelná plocha SV č. 22 byla vymezena na základě požadavku fyzické osoby, která chce v této lokalitě realizovat stavbu rodinného domu z důvodu zajištění bydlení pro svou rodinu (investor má zájem na území obce postavit celkem dva rodinné domy – viz výše lokalitu L01). Zastavitelná plocha se nachází v atraktivní poloze v návaznosti na zastavěné území. Zastavitelná plocha byla vymezena v plném rozsahu pozemku parc. č. 491/1 v k. ú. Komárov u Napajedel. Plochu lze dobře dopravně napojit na místní komunikaci, v blízkosti je vodovod i plynovod, plochu lze též dobře napojit i na kanalizaci.

- **Lokalita L03** – zastavitelná plocha byl TO č. 23 byla vymezena na základě požadavku obce. Pozemek parc. č. 559/2 v k. ú. Komárov u Napajedel je ve vlastnictví obce a je jako sběrný dvůr již dlouhodobě užíván. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha, takže nedojde k nevhodnému záboru ZPF. Plocha je dobře napojená na silniční komunikaci. Vzhledem k tomu, že přímo nenavazuje na obytnou zástavbu, nedojde k potenciálnímu ohrožení okolí prachem či hlukem.

8.7. Změny v podkapitole 3.3. Vymezení systému sídlení zeleně

Úprava textu je pouze technického charakteru, neboť v územním plánu jsou pro bydlení vymezeny plochy smíšené obytné a nikoliv samostatné plochy bydlení a dále též z důvodu, že ani plochy vodní a vodohospodářské po převodu do standardizované podoby nejsou v územním plánu vymezeny.

8.8. Změny v podkapitole 4.2. Technická infrastruktura

Text týkající se nakládání s odpady byl změněn v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy TO č. 23 pro sběrný dvůr.

8.9. Změny v kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změna v první odrážce byla provedena v souvislosti s převodem územního plánu do standardizovaného účinného znění. Vodní toky a plochy, které byly zařazeny mezi plochy vodní a vodohospodářské, jsou nyní zařazeny jako „vodní plochy a toky“. Text se tak stal po transformaci nesrozumitelným a z toho důvodu byl bez ztráty původního obsahu upraven.

8.10. 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 umístování 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 ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Položka TO – nakládání s odpady byla do přehledu ploch s rozdílným způsobem využití doplněna z důvodu doplnění zastavitelné plochy TO č. 23. V platném územním plán dosud nebyly samostatné plochy s tímto způsobem využití vymezeny.

Ze stejného důvodu byly do této kapitoly doplněny i podmínky využití ploch TO. Podmínky byly stanoveny s přihlédnutím k tomu, jak jsou stanoveny podmínky pro jiné plochy technické infrastruktury, jako např. plochy vodního hospodářství – TW. Cílem bylo zajistit, aby nová zastavitelná plocha byla primárně využita pouze pro navrhovaný účel – sběrný dvůr, a nikoliv pro jiné účely.

8.11. 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

Doplnění veřejně prospěšných staveb, které jsou převzaty ze ZÚR, je pouze technického charakteru, aby byl zajištěn soulad mezi textovou a grafickou částí. Dříve se tyto stavby v textové části neuváděly.

8.12. Protipovodňová ochrana a ochrana vodních zdrojů

Do správního území obce Komárov nezasahují žádné oblasti s významným povodňovým rizikem zakreslené v mapách povodňového nebezpečí a povodňových rizik, které jsou součástí dokumentu „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021–2027“ (schválený usnesením vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022).

Do správního území obce Komárov nezasahují žádná stanovená záplavová území.

Do správního území obce Komárov nezasahují žádná ochranná pásma vodních zdrojů.

8.13. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Obec Komárov ve střednědobém horizontu prochází demografickou regresí, za uplynulou dekádu byl identifikován pokles počtu obyvatel spojený s růstem průměrného stáří populace. Možným pozitivním trendem z hlediska dalšího vývoje tak může být určité zastavení úbytku obyvatel spojeného se stagnací počtu obyvatel na hodnotě cca 315.

Vybrané demografické ukazatele pro obec Komárov:

Rok	Počet obyvatel k 1. lednu	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
2021	315	-1	1	0
2020	312	1	-5	-4
2019	316	-7	2	-5
2018	321	-2	-6	-8
2017	329	-6	-4	-10
2016	339	-5	6	1
2015	338	-1	2	1
2014	337	-4	6	2
2013	335	0	4	4

Zdroj: ČSÚ, 2022

Nicméně pokud nedojde k větší výstavbě nových objektů pro bydlení, bude počet obyvatel v Komárově v nadcházející dekádě dále klesat, přičemž **zásadním cílem je udržet počet obyvatel nad úrovní 300 trvale bydlících osob.**

V období posledních pěti let (2017 – 2021) byl v řešeném území realizován pouze 1 rodinný dům, který však nebyl umístěn v žádné zastavitelné ploše. Výrazně nízké tempo výstavby tak lze přičíst relativní nedostupnosti pozemků ve vymezených zastavitelných plochách i v zastavěném území, kde lze odhadem nalézt prostor pro umístění pouhých jednotek rodinných domů, tento potenciál je však výrazně ovlivněn vlastnickými poměry v území, a tudíž praktickou nedostupností těchto pozemků. **Za těchto okolností je nutné podporovat aktivitu místních obyvatel, pokud povede k výstavbě nových rodinných domů, což je i případ konkrétní fyzické osoby, z jejíž podnětu byly ve změně ÚP vymezeny dvě nové zastavitelné plochy.**

Ve zprávě o uplatňování Územního plánu Komárov v uplynulém období 2017 – 2021 se ve věci vyhodnocení nových zastavitelných ploch uvádí následující:

Zastavitelné plochy navržené v územním plánu jsou zastavovány jen pozvolna. K výstavbě individuálního bydlení dochází spíše v plochách stávajících v zastavěném území obce. Během sledovaného období nebyly zaznamenány požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení.

- Návrhové plochy smíšené obytné v platném územním plánu.....3,88 ha
Zastavěno 6,5%..... 0,25 ha
Zůstává k zástavbě..... 3,63 ha
- Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (r. 2016 až 2026, Urbanka)..... 3,28 ha
Navýšení o 30 % z důvodu umístění obce v rozvojové oblasti OB9 Zlín 0,98 ha
Potřeba celkem 4,26 ha

Závěr:

V nadřazené dokumentaci ZÚR ZK došlo nově k umístění obce Komárov do rozvojové oblasti OB9 Rozvojová oblast Zlín. Potřeba zastavitelných ploch pro individuální bydlení je díky umístění v OB9 navýšena o 30%.

Obec disponuje plochou o výměře 3,63 ha pro výstavbu individuálního bydlení. Z celkové potřeby vyplývá pro obec možnost vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení o 0,63 ha.

Změna územního plánu vymezuje dvě zastavitelné plochy v rozsahu 0,30 ha, což je v souladu s potřebou zastavitelných, jak byla vyhodnocena ve zprávě u uplatňování územního plánu.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Záměr řešený změnou územního plánu se nachází uvnitř správního území obce Komárov, a proto lze konstatovat, že není nutná koordinace s okolními obcemi z hlediska širších vztahů.

Návaznost na územní plány okolních obcí je zajištěna, ke změnám vymezení ploch a koridorů na hranic správního území obce nedošlo.

11. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Komárov zkráceným postupem schválilo Zastupitelstvo obce Komárov jako usnesení č. 3/2022 na svém zasedání dne 23. 5. 2022 s následujícím obsahem:

1. Pozemky parc. č. 895, 555/2 a 491/1 v k. ú. Komárov u Napajedel budou zařazeny do ploch smíšených obytných vesnických SO.3 – **požadavek byl splněn vymezením dvou zastavitelných ploch, SV č. 21 (změnová lokalita L01) a SV č. 22 (změnová lokalita L02).**

Zastavitelná plocha byla vymezena na částech pozemků parc. č. 555/2 a 895 v k. ú. Komárov u Napajedel, které jsou ve vlastnictví navrhovatele, a dále též na části pozemku parc. č. 555/1, aby byla zajištěna návaznost na zastavěné území. Šířka plochy je cca 21 m, což umožňuje výstavbu až dvou rodinných domů vedle sebe – tomuto záměru odpovídá celková výměra plochy 1200 m².

Zastavitelná plocha SV. č. 22 byla vymezena v plném rozsahu pozemku parc. č. 491/1.

- Pozemek p. č. 559/2 o výměře 4170 m² v k.ú. Komárov u Napajedel bude zařazen ze stávajících ploch veřejných prostranství P* do ploch technické infrastruktury – plochy pro technické zabezpečení obce – požadavek byl splněn vymezením zastavitelné plochy TO č. 23 (změnová lokalita L03).

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně územního plánu nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Úplném znění zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Předmětem změny územního plánu je vymezení tří zastavitelných ploch. Dvě jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, jednoho v každé ploše, řešících potřebu bydlení v rodině navrhovatele změny. Třetí plocha je určen pro rozvoj technické infrastruktury v obci, konkrétně pro zřízení sběrného dvora určeného ke třídění komunálního odpadu.

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

Vyhodnocení 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 bylo provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, především s vyhláškou č. 271/2019 Sb. Zvýšená ochrana by byla zajištěna dle metodického pokynu č. j. MZP/2022/050/467 u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany.

Tabulka 2 dle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb. (nový zábor včetně změny využití plochy)

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. G
			I.	II.	III.	IV.	V.					
21	SV	0,12	0	0	0	0,12	0	0	ne	ne	ne	ne
22	SV	0	0	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
23	TO	0	0	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ		0,12	0	0	0	0,12	0					

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Ve vymezených zastavitelných plochách se nenachází síť účelových komunikací nebo polních cest.

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

Zastavitelné plochy SV č. 22 a TO č. 23 do zemědělské půdy nezasahují.

Zastavitelná plocha SV č. 21 zasahuje do zemědělské půdy se IV. třídou ochrany, nicméně pouze výměrou 1200 m². Jedná se sice o ornou půdu, pozemky však nejsou intenzivně zemědělsky obhospodařovány a jsou dlouhodobě užívány jako trvalý travní porost, který navazuje na sousední pozemky zahrad. V případě jejich využití pro stavbu rodinného domu tak nedojde k narušení tohoto charakteru území, skutečný zábor ZPF pro stavby navíc bude pouze cca 600 m², zbytek bude sloužit jako zahrada. Jedná se tudíž o řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější, neboť nedojde k záboru kvalitní zemědělské půdy, ani k zásahu do rozsáhlých půdních celků. Nové stavby navíc organicky doplní současnou zástavbu, nedojde k narušení krajiny a jejího charakteru.

Vymezení zastavitelné plochy v uvedeném rozsahu je **v souladu s potřebou vymezení zastavitelných ploch**, jak je stanovena ve zprávě o uplatňování Územního plánu Komárov v uplynulém období 2017 – 2021. Vzhledem k tomu, že se jedná o půdu s IV. třídou ochrany, **není nutné pro její odnětí deklarovat veřejný zájem který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF**. Nicméně v obci dochází v posledních letech k odlivu obyvatel, což je spojeno s větší atraktivitou měst danou nabídkou pracovních příležitostí, obchodů, vzdělání či kultury. S úbytkem obyvatel souvisí riziko redukce základního občanského vybavení v obci a obecné snížení životního komfortu. **Pokud tedy obec pro stabilizaci svého obyvatelstva potřebuje vymezit další zastavitelné plochy, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

13.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) bylo zpracováno v souladu s § 14, odst. 1, zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon). **Vymezené zastavitelné plochy nezasahují do pozemků určených k plnění funkce lesa.**