
ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROV

Zadání

Zpracováno podle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

POŘIZOVATEL: Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí, ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Komárov
Technická pomoc: Ing.arch. Pavel Koubek – zpracovatel ÚP

říjen 2012

Schváleno usnesením č. 5/2012 zastupitelstva městyse Komárov dne 13.12.2012.

OBSAH:

Zadání územního plánu

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu obce na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny č. 1 ÚPO a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zastupitelstvo městysu Komárov stanovuje pro zpracování územního plánu následující požadavky:

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a.1. Politika územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje (dále jen PUR) se městys Komárov jako součást SO ORP Hořovice nachází v rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň, v území vykazujícím relativně vyšší míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území. Vzhledem k umístění v rozvojové ose trvá zájem o nové rozvojové plochy, jak pro bydlení, tak pro další funkce (vybavenost, výroba apod.), čímž dochází k dalšímu snižování podílu přírody na celkové ploše území.

Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 a 32.

- č. 14: Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.
- č. 15: Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace.
- č. 16: Při stanovení 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.
- č. 19 Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit účelné využívání a uspořádání území, omezit negativní důsledky suburbanizace.
- č. 20: Rozvojové záměry, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny ve 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 a ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- č. 21: Vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových osách, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy. Zachovat souvislé pásy nezastavěného území a prostupnost krajiny.
- č. 22: Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- č. 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.

- č. 24: Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury. Vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- č. 25: Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.). Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi.
- č. 27: Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj. Stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť.
- č. 28: Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- č. 29: Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet podmínky pro vybudování vhodné sítě pěších a cyklistických cest.
- č. 32: Při stanovování urbanistické koncepce věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Tyto priority mají přímý vliv na řešení ÚP.

Do správního obvodu městyse Komárov nezasahují žádné koridory a plochy veřejné infrastruktury uvedené v Politice územního rozvoje ČR.

Správní území obce neleží ve vymezené specifické oblasti dle PUR ČR.

a.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Před vydáním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) platil pro řešené území Územní plán velkého územního celku Rakovnicko (U-24 s.r.o. atelier pro urbanismus a územní plánování, Perucká 11a, 120 00 Praha 2, Ing. arch. Vlasta Poláčková, Ing. arch. Pavel Koubek; 2006). Vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje převzaly z této dokumentace navržené veřejně prospěšné stavby a stanovily nové priority pro udržitelný rozvoj území.

Pro územní plán Komárov vyplývá ze ZÚR nutnost soustředit se zejména na tyto priority:

- vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje, které je nutné sledovat jako základní požadavek při zpracování územních plánů;
- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, ochranu pozitivních znaků krajinného rázu, nenarušování cenných přírodních dominant nevhodnou zástavbou a omezení fragmentace krajiny při vytváření podmínek pro péči o hodnoty na území kraje;
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, preferování rekonstrukce a přestavby v sídlech před výstavbou ve volné krajině při vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností;

Podle ZÚR se v řešeném území nachází tato VPS:

- D095 – koridor silnice II/117; severozápadní obchvat Komárova a Oseka,

a tato VPO:

- regionální biocentrum RC 1422 Kleštěnice (zároveň kulturní hodnota Stč. kraje),
- regionální biokoridor RK 1175.

Z platných ZÚR plynou pro řešené území tyto úkoly:

- řešit vazby silniční sítě na D5,
- ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury,
- zajistit ochranu koridorů pro VPS, tedy zejména sem neumísťovat významné stavby technické infrastruktury a rozvojové plochy,
- navrhovat nahrazení cyklotras cyklostezkami,
- využívat kanalizačních soustav vybavených účinnou ČOV k napojení blízkých obcí, resp. sídel,

- zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES a ochranných zón nadregionálních biokoridorů tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost,
- koordinovat územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů,
- soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídla s cílem nenarušovat urbanistické struktury a dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel,
- v okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty.

Návrh ÚP bude respektovat základní urbanistickou koncepci a závaznou část dokumentace ZÚR. Území obce je zařazeno do krajinného typu H – krajina zvýšených hodnot, plocha H14, přestože většina sídla (katastrální území Komárov) má společné znaky se sousedním krajinným typem U – krajina příměstská, plocha U31.

a.3. Širší územní vztahy

Řešené území je součástí správního území obce s rozšířenou působností Hořovice. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů jsou dány existencí následujících územních prvků překračujících hranice řešeného území:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- prvky lokálního a regionálního územního systému ekologické stability (ÚSES) - nadregionální prvky do území nezasahují,
- souvislé plochy lesní a nelesní zeleně,
- ochranná pásma vodních zdrojů a CHOPAV Brdy,
- poddolovaná území,
- výhledová vodní nádrž na Jalovém potoce,
- případně turistické trasy, cyklostezky/cyklotrasy a hipostezky.

U všech těchto prvků je nutné řešit návaznost.

Z hlediska **společného využívání území**, dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability byly zaznamenány následující záměry a změny v území:

obec Chaloupky:

- napojení kanalizace na ČOV.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- řešit kapacitu nové bytové výstavby s ohledem na občanskou vybavenost obce a na kapacitu zdrojů vody,
- nové liniové stavby řešit tak, aby byla zachována průchodnost krajiny pro zajištění migrace živočišných druhů,
- každou novou zastavitelnou plochu doplnit na hranici s krajinou pruhy zeleně,
- řešit nejen plošné, ale i výškové vlivy staveb na krajinu, určovat hranice zastavitelných ploch a prostorové regulativy s ohledem na reliéf krajiny,
- zabránit výstavbě nevhodných dominant,
- koordinovat využití území i prostorové řešení staveb na okrajích katastrů, zejména v případech, kdy dochází k propojení zastavěných území.
- vzhledem k § 18 odst. 5 stavebního zákona je nutné řešit podmínky prostorového uspořádání staveb v nezastavěném území.
- v koncepci dopravy řešit i pohyb chodců a cyklistů
- upřesnit pravidla pro zajištění funkčnosti ÚSES, pro revitalizaci nefunkčních částí biokoridorů, pro zajištění migrace živočišných druhů,
- určit úseky komunikací, které tvoří dopravní závady (ať už nedostatečnou šířkou nebo kolizí automobilové a pěší dopravy) a posoudit, zda jejich odstranění zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Základním požadavkem je zachování nebo posílení rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou **prověřeny zejména** tyto navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby:

1. pozemky parc. č. 1607/6, 1607/15, 1607/14, 1607/1, 1607/21, 1607/20, 1607/19, 1625/21, 1625/7, 1625/22, 1607/8, 1607/2, 1608/3 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení
pokyny: posoudit nutnost řešit dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, případně velikost nebo etapizaci výstavby územní studií
2. pozemky parc. č. 1612/6, 1612/7, 1612/3, 1612/36 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení
pokyny: řešit přístup (nová ulice v min. šířce veřejného prostranství, návaznost na území sousední obce), parcelace podél nově vzniklé ulice
3. zachování zeleně a studní na pozemcích parc. č. 477/5, 479/1 v katastrálním území Komárov
pokyny: posoudit možnost zařazení pozemků do ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně
4. pozemek parc. č. 479/1 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení se stejným prostorovým řešením jako sousední lokalita
pokyny: řešit v průběhu zpracování návrhu definováním prostorového uspořádání jednotlivých ploch
5. pozemky parc. č. 1547/1, 1548/2 (část), 1548/3 (část), 1548/5 (část), 1549/1 (část), 1549/3 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení
pokyny: posoudit nutnost řešit dopravní a technickou infrastrukturu vč. cyklostezky a OP vrchního vedení VN a zátopové území územní studií
6. pozemky parc. č. 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení, zrušení ploch rekreace hromadné a občanského vybavení
pokyny: posoudit, zda rekreaci i občanskou vybavenost umožnit pouze jako přípustné využití ploch bydlení
7. pozemky parc. č. 1446/3, 1446/66, 1446/74 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení
pokyny: řešit velikost lokality, dopravní a technickou infrastrukturu, příp. veřejné prostranství a etapizaci výstavby
8. přearažení lokality Pod Vápenicí z ploch smíšeného využití – ploch drobné výroby a služeb do ploch bydlení
pokyny: řešit v souvislosti s definováním hranic ploch s rozdílným využitím
9. pozemek parc. č. 1524/5 v katastrálním území Komárov do zastavitelných ploch bydlení
pokyny: posoudit vhodnost z hlediska sousedství s navrženou plochou pro sport, vzdálenosti od nejbližších staveb (velké zahrady) a dopravní dostupnosti, zajistit zachování významné krajinné zeleně,
10. zařazení celého pozemku parc. č. 65/14 v katastrálním území Kleštěnice do ploch bydlení
pokyny: řešit hranice zastavitelné plochy s ohledem na krajinný ráz s přihlédnutím ke stanovisku Krajského úřadu Stč. kraje
11. pozemek parc. č. 121 v katastrálním území Kleštěnice do ploch bydlení
pokyny: posoudit, zda se nejedná o pozemek nutný pro veřejné prostranství nebo komunikaci a přihlédnout ke stanovisku Krajského úřadu Stč. kraje.

12. využití 2 lokalit v dosud nezastavěném území (lokalita č.1.: parc. č. 1517/18, 1518, 1519/2, 1519/3, 1520/1, 1520/2 v katastrálním území Komárov u Hořovic a lokalita č. 2.: parc. č. 1572/1, 1572/2, 1572/4, 1573/2, 1573/3, 1573/4, 1573/5, 1573/6, 1574/1, 1574/2, 1574/3, 1574/4, 1574/5, 1574/8, 1574/10, 1575/1, 1575/2, 1575/3, 1575/4, 1575/5, 1578/1, 1578/2, 1578/3, 1578/4, 1578/5, 1578/6, 1578/7 v katastrálním území Komárov u Hořovic) pro občanskou vybavenost - sport
pokyny: posoudit rozsah ploch, posoudit, zda je možné budovat sportoviště bez budov, a zda je možné stanovit podmínky pro budování sportovišť pouze terénními úpravami, kterými nedojde k narušení krajinného rázu; v opačném případě plochy nezřizovat
13. vyznačení cyklotrasy/stezky
pokyny: určit části trasy vhodné pro zřízení stezky, posoudit možnost zařazení cyklostezky do veřejně prospěšných staveb
14. pozemky parc. č. 772/9 a 772/10 v katastrálním území Komárov u Hořovic do ploch dopravní vybavenosti
pokyny: doporučuje se.

Bude posouzen rozsah a účel zastavitelných ploch původního územního plánu.

Při vymezení ploch s rozdílným účelem využití bude návrh vycházet z následujících principů a požadavků:

- navrhnout vyvážený rozvoj všech funkcí, nejen vymezení nových zastavitelných ploch;
- pro stávající, přestavbové i rozvojové plochy stanovit přiměřené intenzity zástavby zajišťující všestranně vyvážený rozvoj;
- specifikovat podmínky pro nové rozvojové plochy a přestavbová území, zejména v oblasti zajištění kapacit veřejné infrastruktury a bezkonfliktnosti z hlediska ochrany veškerých hodnot území stanovených na základě znalostí vycházejících ze závěrů územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů;
- v rámci návrhu nových zastavitelných ploch v dostatečné míře zahrnout plochy pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství a městskou zeleň a zejména zajistit podmínky pro řešení dopravy v klidu;
- v celoměstském rozsahu sledovat a rozvíjet systémy dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství, sídelní a příměstské zeleně, územního systému ekologické stability, ale i požadavky a předpoklady rozvoje sféry bydlení, rekreace a volnočasových aktivit, nabídky pracovních příležitostí, produkční sféry, atd.;
- systém páteřových komunikací navrhnout tak, aby umožnil propojení s jádrem sídla;
- omezit úbytek stávajících ploch zeleně, podporovat jejich rozvoj, zkvalitnění a propojení do uceleného systému;
- chránit hodnoty příměstské krajiny a respektovat pestrost přírodních podmínek;
- zvyšovat ekologickou stabilitu příměstské krajiny snižováním podílu orné půdy ve prospěch vhodnějších forem zeleně (např. trvalé travní porosty, lesy apod.);
- systémově a cíleně dlouhodobě koordinovat prostupnost krajiny jak z hlediska její rekreační využitelnosti (rozšíření sítě cyklistické, pěší, případně jezdecké dopravy, odstraňování bariér a vytváření propojení vhodnými typy funkčních ploch), tak i z hlediska ekologie krajiny (formou biokoridorů ÚSES) – a to především v místech kolizí s nadřazenou kapacitní dopravní sítí.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Komárov. Územní plán nově vymezí zastavěné území a vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (eventuálně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

d.1. Urbanistická koncepce

Je nutné zachovat rovnováhu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a zároveň umožnit jejich propojení vhodně navrženými komunikacemi nebo liniovou zelení.

Pro kvalitu životního prostředí je nutné vytvořit celosídlní systém zeleně a pomocí regulativů rozšířit zeleň do všech ploch.

V urbanizovaném území je nutné zachovat stávající hodnoty bydlení a zároveň umožnit podnikání tak, aby nedocházelo k nepříznivému vzájemnému ovlivňování. Z demografického hlediska se dá předpokládat zejména požadavky na nové plochy bydlení. Je nutné navrhnout vyvážený rozvoj všech funkcí.

Pro zastavitelné plochy většího rozsahu (min. od plochy 2 ha) je nutné vyčlenit veřejná prostranství. Je nutné posilovat sociální hodnoty osídlení, spočívající v existenci ploch pro společné činnosti. V rámci návrhu nových zastavitelných ploch je nutné v dostatečné míře zahrnout plochy pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství a sídlní zeleň a zejména zajistit podmínky pro řešení dopravy v klidu.

Pro plochy výroby je nutné přednostně využívat původní průmyslové i zemědělské areály a až následně navrhovat nové plochy, a to zejména v návaznosti na plochy již existující. I v plochách výroby je nutné zachovávat průchodnost krajiny a stanovit minimální procento vzrostlé zeleně.

Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby přiměřeně doplnily kompaktní formu městyse Komárov a minimalizovaly tím rozptýl zástavby do krajiny. Zástavba sídla Kleštěnice bude stabilizována s ohledem na podmínky ochrany vesnické památkové zóny.

Z urbanistického hlediska je nutné řešit výškovou hladinu všech staveb jak ve vztahu ke stávající zástavbě, tak i k reliéfu krajiny. Je nutné zabránit jak kobercové zástavbě, tak i liniovému rozšiřování zastavěného území podél komunikací. Plochy na hranicích řešeného území (zejména zastavitelné) budou navrženy s ohledem na využití přilehlých ploch v územních plánech sousedních obcí. Návaznost bude v potřebné míře vyznačena ve výkresech.

Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4-19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění ÚP.

Pro urbanizované území se **předpokládá možnost** vymezení těchto ploch:

Plochy zastavěné a zastavitelné (s uvedením budoucích kódů podle MINIS):

- bydlení:
 - o BH - bydlení hromadné
 - o BI - bydlení individuální městské
 - o BV - bydlení individuální vesnické
- smíšené obytné
 - o SM - smíšená obytná městská
 - o SC - smíšená v centrální zóně
- rekreace
 - o RI - rekreace rodinná
 - o RZ - rekreace – zahrádkové osady
- občanské vybavení
 - o OV - veřejná vybavenost
 - o OS - tělovýchova a sport

- výroba a sklady
 - o VP - průmyslová výroba a sklady
 - o VD - drobná výroba a výrobní služby
 - smíšené výrobní
 - o VS – nespecifikovaná výroba a služby, skladování, doprava
 - technická infrastruktura
 - o TI - technická infrastruktura
 - veřejná prostranství
 - o PV - veřejná prostranství – náměstí
 - systém sídelní zeleně
 - o ZO - zeleň sídelní ochranná
 - o ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, parky
 - o ZP – zeleň přírodního charakteru (např. ÚSES)
 - dopravní infrastruktura (i v nezastavěném území)
 - o DS - dopravní infrastruktura – silniční
 - o DZ – dopravní infrastruktura – drážní (vlečka)
 - o DX - dopravní infrastruktura specifická (např. cyklostezky, hipostezky atp.)
- ÚP stanoví podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití ve struktuře: hlavní využití / přípustné využití / nepřípustné využití – popřípadě podmínky pro využití jednotlivých ploch. Podle potřeby může být rozsah druhů ploch upraven.

Jednotlivé druhy ploch budou navrženy a podmíněny těmito požadavky:

- hranice zastavitelných ploch bude vycházet nejen z vlastnických hranic pozemků, ale i z topografie (vrstevnice, horizont, ...)
- v jednotlivých plochách bude stanoven koeficient zeleně (podíl nezastavěných a nepevněných ploch), minimální výměra pozemků, podlažnost nebo výška budov (odvozená ze vztahu k horizontu nebo okolní zástavbě),
- umístování ochranné zeleně ve výrobních areálech bude požadováno zejména po obvodu, (usnesení Rady Stč. kraje č. 033-40/2010/RK ze dne 8.11.2010: dodržovat koeficient zeleně v navrhovaných plochách výroby a skladování v min. hodnotě 30-40%, z toho ¾ vzrostlé zeleně v parkové úpravě, s přihlédnutím ke specifickým umístění a velikosti areálu),
- nová bytová výstavba podél silnic a místních komunikací bude podmíněna vybudováním chodníků,
- v zastavěném území a zastavitelných plochách bude nepřípustné umísťovat nadzemní vedení technické infrastruktury.
- bude posouzena potřeba stanovení limitních hodnot pro výjimky podle § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

d.2. Koncepce uspořádání krajiny

Hlavními požadavky jsou:

- Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
- Na svažitých pozemcích by mělo být zabráněno zničení původního reliéfu krajiny vytvářením rozlehlých rovin pro stavby rod. domů např. regulativem, požadujícím osazení domu do původního terénu tak, jak je obvyklé u původních venkovských stavení.
- Zvláště chráněná přírodní území nebudou využívána jako plochy rekreace, nesmí být obkloповána zástavbou, musí být zachovány vazby přírodních společenstev na okolní krajinu a prostřednictvím systému sídelní zeleně i na zastavěné území.
- V krajině budou doplněny plochy pro ÚSES (včetně příp. odnětí ze ZPF).
- V plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace. Mohou být navrženy vodní plochy nebo plochy pro zalesnění.

- Budou vyznačeny plochy pro obnovu, bude-li to nezbytné.
- Bude posouzena možnost umístění obnovitelných zdrojů energie (větrné nebo fotovoltaické elektrárny) v krajině.
- Budou stanoveny regulativy pro stavby v krajině podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Budou stanovena pravidla pro zajištění migrace živočišných druhů.

V nezastavěném území se **předpokládá možnost** vymezení těchto ploch:

- zemědělské
 - o NZ - plochy zemědělské produkce
 - o NS – plochy vhodné pro zřízení zahrad
- lesní
 - o NL - plochy určené k plnění funkce lesa
- přírodní
 - o NP - plochy přírodní (ÚSES)
- smíšené nezastavěného území
 - o NS.x - plochy krajinné smíšené (x = index přípustných funkcí)
- vodní a vodohospodářské (i v zastavěném území)
 - o W - plochy vodních toků a nádrží

Podle potřeby může být rozsah druhů ploch upraven.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Základní existující systémy technické a dopravní infrastruktury a koncepce veřejné infrastruktury městyse Komárov zůstanou zachovány. Rozsah nových rozvojových ploch bude zohledněn v koncepci občanského a technického vybavení a nakládání s odpady.

e.1. Dopravní infrastruktura

Stávající dopravní síť nevykazuje koncepční závady, ale byly zjištěny závady technické. Podle možností měřítka územního plánu budou pro řešení technických závad vymezeny potřebné plochy a prostory pro případnou úpravu technického řešení kolizních bodů a dopravních závad na silniční síti. Je nutné posoudit kapacitu příjezdových komunikací k zastavitelným plochám, potřebu řešení nových komunikací v těchto plochách a případně potřebu nových zastávek hromadné dopravy. Zejména v zastavěném území musí být dořešen bezpečný pohyb chodců. Veškeré nové komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami. V zastavitelných plochách budou vyznačeny pouze páteřové koridory s místy napojení na stávající síť.

Musí být řešena jak prostupnost zastavěného i nezastavěného území pro nemotorovou přepravu, tak i migrační prostupnost krajiny (potřeba omezení fragmentace krajiny dopravními stavbami). Vedení dálkové dopravy a doplnění tras mimo zastavěná území sídelní struktury bude řešeno v návaznosti na řešení dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

e.2. Technická infrastruktura

Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy. Bude navržen pouze takový rozsah ploch, pro které bude možné zajistit dostatečnou kapacitu zdrojů. Řešení bude navrženo s přihlédnutím ke schváleným oborovým koncepčním materiálům. Bude řešeno zásobování nových rozvojových ploch požární vodou v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a s ČSN 730873 – Zásobování požární vodou. V případě konfliktu nadzemního vedení VN a rozvojových ploch bude navrženo řešení vyhovující požadavkům požární ochrany.

Rozvody technických sítí (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, síť elektronických komunikací) budou s výjimkou páteřních koridorů zobrazeny schematicky. V zastavitelných plochách budou uvedeny pouze v textové části.

Přesné umístění bude řešeno územními studiemi, pokud budou požadovány, nebo v řízení o umístění stavby.

Bude definována koncepce likvidace komunálního odpadu. V rámci této koncepce bude posouzena přípustnost umísťování sběrných míst tříděného komunálního odpadu v rámci jiných ploch.

e.3. Veřejná prostranství

Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně. Nová budou doplněna v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění a s urbanistickou koncepcí v rámci vybraných návrhových ploch do 2 ha (zejména pro bydlení), a to jako souvislá síť zklidněných komunikací doplněná centrálními prostory pro zóny klidu, dětská hřiště, veřejnou zeleň, atp. Přesné umístění pro plochy od 2 ha bude řešeno v územní studii.

Jako přípustné využití musí být definovány podmínky pro umístění staveb občanské vybavenosti. Bude posouzena potřeba stanovení koeficientu KZ pro plochy veřejných prostranství.

e.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Je nutné posoudit, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost. Plochy určené pro veřejnou občanskou vybavenost, a to zejména školské, zdravotnické a sociální vybavení budou důsledně chráněny. Rozvoj obytné a smíšené zástavby je podmíněn přiměřeným rozvojem občanského vybavení v odpovídající docházkové vzdálenosti a současný vznikem veřejných prostranství a veřejné zeleně a možností racionálního napojení na dopravní systém městyse s důrazem na veřejnou dopravu a na technickou infrastrukturu.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

f.1. Architektonické, urbanistické, památkové a archeologické hodnoty

Budou zachovány základní kompoziční vztahy v území. Budou respektovány přírodní, historické, urbanistické i kulturní hodnoty území, zejména:

- památková zóna území s historickým prostředím Kleštěnice,
- nemovité kulturní památky:

č. rejstříku	památky	(zařazena roku)	lokalizace.
25950/2-2994	kaplička a kříž	(1958)	Komárov - náves
103434	venkovská usedlost	(2009)	Kleštěnice č.p. 5

- území s archeologickými nálezy:

číslo	kategorie	název	lokalizace
12-34-08/6	I.	mezolitické sídliště	ve východní části obce
12-34-14/5	II.	Komárov - středověké jádro obce	intravilán JZ od Hořovic
12-34-09/1	I.	Osek - pole I	pole mezi Osekem a Komárovem, na levém břehu Červeného potoka

- ostatní území je nutné považovat za území s archeologickými nálezy III. kategorie.
- další architektonicky a urbanisticky hodnotné a historicky cenné objekty:

objekt	lokalizace
základní škola z r. 1929	Sokolovická ul.
sokolovna	Sokolská ul.
radnice	nám. Míru
hotel Krumphanzl	nám. Míru
pošta	Sokolská

Vávrův mlýn + soustava vodních nádrží
nýtovaný most

Ke Mlýnu
Sokolovická ul.

drobná architektura – městský mobiliář

lokalizace

pomník padlým

u kulturního domu

pomník světové výstavě

nám. Míru

váza v parčíku

nám. Míru

litinový sloup

před muzeem

sochařská výzdoba parku

před poštou

litinový kříž

před sokolovnou

repliky původních litinových výrobků

stožáry veřejného osvětlení

- urbanistická struktura jádra městyse, zejména soubor navazujících veřejných prostranství (nám. Míru, nám. Jana Husa, nám. Otty z Losu) vč. historické parcelace.

Těmto hodnotám bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání. Bude zvážen způsob ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných a historicky cenných objektů. Pro navrhovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si městys Komárov zachoval kompaktní formu a zástavba sídla Kleštěnice naopak zůstala rozvolněná v souladu s důvodem a podmínkami památkové ochrany. Plochy veřejné zeleně budou v maximální míře zachovány.

f.2. Přírodní hodnoty

Bude respektována geologie, geomorfologie, fyto geografie území, přirozená vegetace, typy krajiny, bioregiony a biochory. Územní plán bude respektovat rozdílný charakter krajinného rázu. Budou respektovány lokality výskytu vzácné fauny a flory.

Pro zachování hladiny spodních vod bude v zastavěném území regulován způsob likvidace dešťových a povrchových vod, preferováno bude vsakování.

Územní plán bude respektovat významné krajinné prvky ze zákona. Plochy navržené pro ÚSES budou převzaty ze ZÚR Středočeského kraje a ÚPO Komárov. V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku) a minimální rozměry (u biocenter výměra, u biokoridorů šíře). Budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES.

Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytipovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy zeleně.

V lokalitách scelené orné půdy mohou být navržena protierozní opatření, vodní plochy, obnova cest nebo revitalizace vodních toků.

Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání staveb v nezastavěném území (§ 18 odst. 5 stavebního zákona). Bude posouzena možnost vymezení ploch, ve kterých bude jako další přípustné využití umožněno vybudování fotovoltaických nebo větrných elektráren, případně ploch pro zalesnění.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Seznamy VPS, VPO i asanací budou obsahovat čísla dotčených pozemků podle evidence nemovitostí ve fázi k vydání.

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Do VPS se doporučuje zařadit (a rozdělit: pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit / pro které lze uplatnit předkupní právo):

- úpravy silnic II. a III. třídy
- nové místní komunikace a veřejná prostranství (přesné umístění v zastavitelných plochách bude určeno v následujících stupních dokumentace)

- pátevní vedení nových inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, STL plyn, případné navržené trasy VN a nové trafostanice)
 - plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury, budou-li navrženy
- U jednotlivých navržených ploch bude posouzena potřeba zařazení do VPS.

g.2. Veřejně prospěšná opatření

Do VPO se doporučuje zařadit (a rozdělit: pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit / pro které lze uplatnit předkupní právo):

- plochy pro územní systém ekologické stability
- protierozní opatření
- ochrana před velkými vodami
- ochranná zeleň mezi plochami bydlení a plochami výroby

U jednotlivých navržených ploch bude posouzena potřeba zařazení do VPO.

g.3. Asanace

Nebyla zjištěna potřeba asanací ani sanací.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

(například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

h.1. Ochrana ložisek nerostných surovin

Z hlediska využitelnosti přírodních zdrojů žádné využití území nepředstavuje rizikový faktor. V řešeném území se nevyskytují chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

V místech s ukončenou těžbou budou stanoveny podmínky využití. Přehled registrovaných poddolovaných území:

Plošné:

- Komárov u Hořovic, železné rudy, systém, stáří po r. 1945
- Kleštěnice - Ptákov, železné rudy, systém, stáří před r. 1945
hlavní důlní díla - ukončena důlní činnost do 19. stol., včetně:
9864 štola Ferdinand (dolní dědičná štola)
9870 jáma Barbora (šachta)
13484 horní štola Prokop (štola)
13485 štola Prokop
13491 horní štola Ptákov
- Kvaň, železné rudy, systém, stáří před i po 1945

Bodové:

- Chaloupky, železné rudy, ojedinělá, stáří do 19. stol.
hlavní důlní dílo:
9869 pinka Chaloupky (šachta)

h.2. Ochrana před povodněmi

V pásmu Q₁₀₀ i v dalších plochách zátop mohou být navržena protipovodňová opatření. Zastavitelné plochy nebudou v tomto pásmu navrhovány.

h.3. Ochranná pásma živočišné výroby

V řešeném území nejsou registrovaná ochranná pásma živočišné výroby. Návrh zastavitelných ploch výroby a skladů - zemědělské živočišné výroby se nepředpokládá.

h.4. Civilní a požární ochrana

Požadavky požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů, zejména v souladu se zákony č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a č. 239/2000 Sb., o integrovaném

záchranném systému, a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

h.5. Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Řešené území se nachází mimo oblast zájmů Ministerstva obrany ČR.

h.6. Požadavky ochrany ZPF

Zahrnutím nově navržených lokalit do zastavitelných ploch (nad rámec současného územního plánu obce) dojde k novému záboru zemědělského půdního fondu. Součástí návrhu ÚP bude bilance záborů ZPF provedená podle Metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. 00LP/1067/96. V případě převzetí zastavitelných ploch z předchozího územního plánu bude tato skutečnost uvedena vč. porovnání velikosti záborů ZPF.

Návrh musí být projednán s příslušným orgánem ochrany ZPF. Zábor v území převládajících kvalitnějších půd musí být řádně zdůvodněn.

Kapitola ochrany ZPF bude zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území, ve vztahu k realizovaným plošným odvodněním.

V souladu s koncepcí uspořádání krajiny budou stanoveny limity pro stavby na ZPF podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

h.7. Požadavky ochrany PUPFL

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) se nepředpokládá, v textové části územního plánu bude konstatováno, že navrhovaným řešením nedochází k odnětí PUPFL. V opačném případě budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to jak rozsah případných záborů PUPFL, tak dotčení ochranného pásma lesa). Budou stanoveny limity pro stavby na PUPFL podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Budou stanoveny podmínky využití území pro pozemky, které rozhodnutím správního orgánu přestanou být PUPFL.

h.8. Požadavky ochrany veřejného zdraví

Na území městyse Komárov nejsou registrovaná žádná pásma hygienické ochrany.

h.9. Požadavky ochrany přírody a krajiny

Na území obce se nevyskytují zvláště chráněná území NATURA 2000 ani jiná plošně chráněná území. Nově budou upřesněny plochy ÚSES.

h.10. Ochrana vod a vodních zdrojů

V řešeném území jsou vymezeny vodní útvary povrchových vod:

- Červený potok
- Jalový potok
- Rohlovský potok
- soustava rybníků Vávrův mlýn
- vodní nádrž Nádržka
- Červený rybník

V území bude respektováno oprávnění při správě toku – vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu 8 nebo 6 m (§ 49, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

Bude definované přípustné využití pozemků evidovaných jako vodní plocha, které ve skutečnosti leží mimo stabilizovaná koryta vodotečí.

Polovina správního území městyse Komárov se nachází v CHOPAV Brdy. Podle ZÚR se v řešeném území nachází územní rezerva lokality vhodné pro akumulaci povrchových vod (Kleštěnice).

Do řešeného území zasahují ochranná pásma místních vodních zdrojů:

- ochranné pásmo prameniště Neřežín na Červeném potoce – II° vnější
- PHO – II° vnější vodárny Praha–Podolí (celé území)

Ochranná pásma budou respektována.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu městyse Komárov je třeba vyřešit potenciální urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi, případně jinými rizikovými přírodními jevy.

Územní plán bude hledat technicky, funkčně, investičně a environmentálně přijatelná řešení následujících okruhů problémů a střetů v území:

Doprava:

- vzrůstající plošné nároky a požadavky na kapacitu komunikací pro silniční dopravu, dopravní provozní plochy, plochy pro dopravu v klidu (parkování) v protikladu k zájmům ochrany dochované urbánní struktury města a zachování ploch veřejné, vyhrazené i soukromé zeleně, prvků ÚSES a chráněných území přírody;
- negativní důsledky vedení průjezdné dopravy silnice II. třídy zastavěným územím městyse;
- chybějící důsledné dodržování šířkového uspořádání uličních koridorů a příslušné kategorie komunikací k zajištění bezkolizní dopravy, odstavování vozidel při krajnici vozovek - zejména v nové zástavbě;
- závady na stávající dopravní síti - kolizní body v systému dopravy a v jednotlivých uzlových bodech dopravního systému;
- prostupnost území pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu (cestní síť);

Technická infrastruktura:

- požadavky na zkapacitnění systémů technické infrastruktury v souvislosti s rozvojem sídelní struktury a zastavitelných ploch;

Příroda a krajina, životní prostředí:

- prostupnost krajiny jak z hlediska její rekreační využitelnosti, tj. bariér pro pěší a cyklisty, tak z hlediska migračních bariér pro ostatní organismy, především v místech kolize s nadřazenou kapacitní dopravní sítí;
- potřeba koordinace a zpřesnění hranice prvků ÚSES, aktualizace a sjednocení tak, aby byly v souladu s nadřazenými dokumentacemi ÚPD Středočeského kraje (nadmístní prvky ÚSES):
 - o zajištěny funkční a prostorové parametry,
 - o pokud možno respektovány majetkoprávní hranice pozemků dle katastrální mapy;
- potřeba vymezení, očíslování, pojmenování a popis interakčních prvků ÚSES;
- chybějící mechanismus ochrany hodnotné vegetace pro zachování odpovídajícího podílu zeleně v zastavitelných plochách;
- vzrůstající nároky na zábor pozemků ZPF v konfliktu s
 - o ochranou zemědělského půdního fondu zejména 1. a 2. třídy ochrany
 - o organizací zemědělského půdního fondu, hydrologickými a odtokovými poměry, sítí zemědělských účelových komunikací.

Ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

- zastavěné území a jeho ochrana v plochách stanoveného záplavového území toku;
- ohrožení území tzv. bleskovými povodněmi z příválových dešťů.

Geologie a památková péče:

- území s archeologickými nálezy;
- poddolovaná území.

U všech navržených zastavitelných ploch bude posouzen soulad s urbanistickou koncepcí územního plánu, územně plánovacími podklady a limity využití území. V případě neslučitelnosti záměru s právními předpisy nebo limity využití území bude záměr zamítnut. V ostatních případech bude navrženo upřesnění základních regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěné území nejen plošně, ale i účelem využití. Plochy s výrazně rozdílným využitím musí být odděleny buď dostatečnou vzdáleností, nebo ochrannou zelení. Podle vydaných ZÚR se obec se nachází v rozvojové ose OS1.

Vymezení ploch přestavby:

Požadované plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) pod body 6. a 8. vč. pokynů k řešení. Další plochy přestavby mohou být navrženy, pokud vyplynou z urbanistické koncepce nebo koncepce uspořádání krajiny.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Před zahájením výstavby na plochách, ve kterých je nutné řešit umístění veřejné infrastruktury, budou zpracovány územní studie, které budou předloženy ke schválení zastupitelstvu. Tyto studie budou řešit umístění veřejné infrastruktury (dopravní a technické, občanského vybavení i veřejných prostranství), případně upřesňovat prostorové uspořádání a architektonický vzhled staveb a budou podmínkou pro rozhodování.

Územní plán bude obsahovat zadání územní studie, lhůtu pro její pořízení, pro její schválení pořizovatelem a pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Bude posouzena možnost, zda je územní studii možné nahradit dokumentací k územnímu řízení nebo dohodou o parcelaci, které by řešily na dotčeném území jako celku stejný rozsah problémů.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nepředpokládá se vymezení těchto ploch, ale v případě potřeby mohou být navrženy.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nepožaduje.

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody vyloučil stanoviskem ze dne 19.9.2012 zn. SZ_131462/2012/KUSK významný vliv návrhu na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Obec nepožaduje variantní zpracování územního plánu ani zpracování konceptu ÚP.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace konceptu se nepožaduje.

Dokumentace územního plánu Komárov bude zpracována v rozsahu správního území platného v době zpracování verze pro společné jednání.

Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Součástí vymezení staveb a opatření podle odst. 1 písm. g) a h) přílohy č. 7 bude v dokumentaci k vydání i seznam dotčených pozemků. Textová, tabulková a grafická část bude obsahově zpracována i v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Textová část bude zpracována jako textový soubor v programu Word. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu (část zpracovávaná projektantem, po veřejném projednání doplněná o odůvodnění zpracované pořizovatelem)

Grafická část dokumentace bude zpracována v tomto rozsahu:

návrh:	A1. Základní členění území	1 : 5 000
	A2a. Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
	A2b. Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
	A2c. Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
	A2d. Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
	A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Po dohodě s pořizovatelem lze výkresy A2. podle potřeby slučovat nebo dále členit.

odůvodnění:	B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
	B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
	B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Bude použita metodika MINIS Krajského úřadu Středočeského kraje. Podkladová katastrální mapa bude přesahovat hranice řešeného území tak, aby byly zachyceny důležité návaznosti v území, zejména návaznost zastavěných ploch a zastavitelných území a pokračování liniových prvků.

Grafická část bude zpracována digitálně ve formátu *.shp nebo *.dgn.

V koordinačním výkresu budou vyznačeny jak limity, tak i hodnoty území podle ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů z listopadu 2011. Budou vyznačena ochranná pásma dopravních staveb, silnice, pěší komunikace a cyklotrasy, zastávky veřejné dopravy, toky a pásmo při správě toku. Čísla silnic, cyklotras, vodních toků, prvků ÚSES atp. budou uvedena v digitální verzi v attributech (popisných grafických vrstvách) jednotlivých ploch.

Jako plochy přestavby budou označeny plochy zastavěného území, ve kterých se navrhuje změna jejich využití.

Ve výkresu VPS, VPO a asanací budou jednotlivé jevy graficky rozlišeny. Jako plochy VPS budou označeny i plochy, ve kterých se přesné umístění VPS stanoví v následujících stupních projektové dokumentace.

Pokud by navrhované řešení představovalo odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa, bude graficky zpracována i tato příloha.

Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultační schůzky za účasti pořizovatele, projektanta a určeného zastupitele. Podnět ke schůzkám podá zejména projektant podle rozpracovanosti návrhu (zejména ve fázi stanovení hranic ploch s rozdílným způsobem využití a při definování regulativů).

Pro společné jednání bude dokumentace zhotovena ve 2 tiskových verzích a v elektronické verzi ve formě rastrových ekvivalentů (viz výše) v úpravě pro zveřejnění na internetu.

Ve stejném rozsahu bude předložena v případě potřeby úprav a pro veřejně projednání.

Verze pro vydání územního plánu (čistopis) bude doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o předtištěný „Záznam o účinnosti“ a předána pořizovateli ve 4 tiskových vyhotoveních a na 4 CD.

Výkresy budou předány poskládané na formát A3, textová část vytištěna na formátu A4.

„Záznam o účinnosti“ bude součástí textové části (návrhu i odůvodnění) a všech výkresů čistopisu a bude předtištěný v této podobě:

Záznam o účinnosti	
správní orgán vydávající územní plán:	zastupitelstvo městyse Komárov
číslo veřejné vyhlášky:	
datum vydání:	
datum nabytí účinnosti:	
pořizovatel:	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
jméno a příjmení	Ing. Jitka Valečková
funkce	samostatný odborný referent
..... razítko a podpis	