

Obecní úřad Komárov

IČO: 00512681

Komárov čp. 32, 392 01 Soběslav

tel.: 381 591 365

Zveřejněno dne: 21. 3. 2013

Sejmuto dne:

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Obecní úřad Komárov jako pořizovatel změny č. 1 územního plánu Komárov podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "stavební zákon"), **oznamuje** dle § 47 stavebního zákona veřejné projednávání

návrhu zadání změny č. 1 územního plánu **Komárov.**

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Komárov (dále též jen "návrh zadání") je **vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Komárov ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednávání návrhu zadání do 15 dne ode dne doručení veřejné vyhlášky.** Návrh zadání je též připraven k nahlédnutí na webových stránkách Obecního úřadu Komárov (www.obeckomarov.cz). Další informace popřípadě podá oprávněná úřední osoba pořizovatele p. Smitka (773 638 043).

Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona může **každý** uplatnit do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání veřejnou vyhláškou své písemné připomínky na adresu pořizovatele, tj. Obecního úřadu Komárov.

K připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

František Malecha
starosta obce



Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Komárov

Vypracoval: Obecní úřad Komárov ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou

březen 2013

úvod

O pořízení změny č. 1 územního plánu Komárov rozhodlo svým usnesením zastupitelstvo obce Komárov. Změna územního plánu bude mít 3 části:

- 1) Jedná se o pozemky p. č. 73/1 a 73/2 (dále též označené „Z1/1“).
- 2) Jedná se o část pozemku p. č. 114/1, část pozemku p. č. 114/5 a část pozemku p. č. 122/1 (dále též označené „Z1/2“).
- 3) Dalším bodem změny územního plánu bude aktualizace textové části zejména v reakci na novelu stavebního zákona platnou od 1. 1. 2013, popř. další úpravy textové části.

Vzhledem ke krátké době platnosti územního plánu nelze ještě posoudit využitelnost nově navrhovaných ploch. Ve změně se bude jednat pouze o menší plochy, které doplní stávající využití, a jejichž vymezení bude v souladu se stanovenými koncepcemi územního plánu Komárov, popř. se bude jednat o přehodnocení stávajícího způsobu využití jednotlivých pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o doplnění možnosti výstavby cca 3 - 5 rodinných domů, není rozhodující pro jejich zařazení skutečnost, zda je možno využít stávající plochy či nikoli. Zejména urbanistická koncepce je těmito požadavky nedotčena. Pro úplnost je nutno uvést, že jedna ze zastavitelných ploch Bv-4 je již zcela vyčerpána a probíhají přípravné fáze před samotnou výstavbou rodinných domů.

označení lokality	údaje o dosavadním využití	požadovaný způsob využití, popř. základní údaje o požadovaném záměru
Z1/1	v současné době se lokalita nachází částí mimo zastavěné území (pozemek parc. č. 73/1 a část pozemku parc. č. 73/2), s funkčním využitím dle územního plánu „zeleň soukromá a vyhrazená, bydlení venkovské“	využití pro bydlení, lokalita se z části nachází v zastavěném území
Z1/2	plochy zemědělské	využití pro bydlení

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nové zásadní požadavky na rozvoj území obce nejsou uplatněny. Cílem změny je prověřit menší rozvoj bydlení v sídle Komárov. Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 ani ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje nevyplývají pro řešená území změny žádné požadavky.

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

Urbanistická koncepce není změnou dotčena. Jedná se o menší doplnění ploch pro bydlení v sídle Komárov, který nemá vliv na navrženou urbanistickou koncepci.

Hodnoty území jsou stále platné dle stávajícího územního plánu Komárov a je nutné je zachovat a respektovat. Všechny problémy a střety je nutno řešit s ohledem na podrobnost změny územního plánu. Požadujeme prověřit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Požadavky na koncepci v oblasti veřejné infrastruktury týkající se samotné obce nejsou uplatněny.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury a veřejných prostranství zůstává zachována.

Další požadavky týkající se vlastní obce nejsou uplatněny.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. Územní systém ekologické stability zůstává zachován dle vymezení ve stávajícím územním plánu Komárov. V řešeném území změnou se dle dostupných informací nenachází žádné objekty ani zařízení vojenských objektů. Chráněné ložiskové území, ložisko nerostů, dobývací prostor, poddolované území, sesuvné území se v řešeném území změnou nevyskytují. Problematika povodní ani záplavového území se řešeného území nedotýká.

V návrhu změny územního plánu v maximální možné míře:

- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu,
- při umístování liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF,
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější,
- vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek a zařazení těchto jednotek do tříd ochrany zemědělského půdního fondu,
- provést plošné vyhodnocení navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v zastavěném území.

Řešená území změny se nenachází blíže než 50 m od okraje lesa. Požadujeme prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

- e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky 500 (mimo písm. k)) a kapitoly dle přílohy č. 7 část I. odst. 2 vyhlášky 500 budou použity jen v případě, že to pořizovatel nebo projektant budou považovat za účelné nebo pokud to bude stanoveno ve schváleném zadání.

grafická část bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- výkres základního členění území nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.
-

Odůvodnění změny bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500, vždy v té podobě v jaké je bude možno naplnit k datu předání jednotlivé etapy.

grafická část – bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- koordinační výkres nejlépe 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Teprve dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Teprve dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Jak jsme již předeslali v předcházejících kapitolách, nenachází se v řešených územích změnou žádné zvláště chráněné území, přírodní park, evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

Řešené území:

- zůstává zachována základní koncepce rozvoje území a stejně tak urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny,
- jedná se o dílčí úpravy platného územního plánu změnou, tyto záměry nejsou v rozporu s významem a funkcí obce ve struktuře osídlení, dochází zejména k dílčím úpravám či zpřesnění,
- nebude dotčena evropsky významná lokalita ani ptačí oblast,
- není dotčeno žádné zvláště chráněné území přírody ani přírodní park ani územní systém ekologické stability,
- nejsou požadavky na varianty řešení.

Z uvedených důvodů a skutečností v textu se pořizovatel domnívá, že není nutno stanovit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. že lze vyloučit významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Řešená území změny č. 1 územního plánu Komárov

řešená území změny ■■■■■■

