

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Komárov

Vypracoval: Obecní úřad Komárov ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou

říjen 2016

O pořízení změny č. 3 územního plánu Komárov rozhodlo svým usnesením zastupitelstvo obce Komárov.

Změna územního plánu bude mít 3 hlavní části:

- 1) **prověří vhodnost umístění technické infrastruktury centrální čistírny odpadních vod (jedná se o plochu označenou v Územním plánu Komárov jako Z5 (TI-čov))**
- 2) **prověří možnosti vytvoření veřejné zeleně včetně sportovního vyžití v blízkosti rybníka Nadějky**
- 3) **prověří navržené rozvojové plochy**
- 4) **prověří podmínky využití pro jednotlivé druhy ploch**

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nové zásadní požadavky na rozvoj území obce nejsou uplatněny. Z politiky územního rozvoje ani ze zásad územního rozvoje 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. Hodnoty území jsou stále platné dle platného územního plánu Komárov a je nutné je zachovat a respektovat. Požadujeme prověřit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při řešení změny zohlednit vesnickou památkovou rezervaci Komárov.

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

Požadavky na koncepci v oblasti veřejné infrastruktury jsou uplatněny v podobě prověření vhodnosti umístění centrální čistírny odpadních vod a prověření možnosti vytvoření veřejné zeleně včetně sportovního vyžití v blízkosti rybníka Nadějky.

Koncepce ostatní veřejné infrastruktury zůstává zachována.

Tato změna územního plánu není dotčena záměry vyplývající z politiky územního rozvoje, ze zásad územního rozvoje.

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 může být touto změnou dotčena pouze v případě nalezení vhodnějšího umístění centrální čistírny odpadních vod. 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 umísťování 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.

Požadujeme prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umísťování 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

Navržená centrální čistírna odpadních vod je vymezena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. Veřejně prospěšnou stavbou zůstane i při jejím případném jiném umístění. Požadavky na veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou uplatněny. Jejich případné 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 – bude navazovat na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny bude zpracována formou změn tohoto textu. Další požadavky je možno zařadit 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.

V řešeném území změny se nenachází 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.