

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

OBSAH

A.	Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Komárov v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona	2
	Přehled zapracování připomínek k návrhu pro společné jednání.....	4
B.	Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Komárov v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona	4
	Přehled zapracování připomínek k návrhu pro veřejné projednání.....	4

A. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Komárov v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona

1. **Obec Březolupy**, Březolupy č.p. 90, 687 13 Březolupy, č.j. OúB/85/2016, došlo dne 27. 01. 2017

„Na základě Vašeho oznámení o společném jednání o návrhu Územního plánu Komárov Vám sdělujeme, že k návrhu ÚP Komárov nemáme námitek.“

Vyhodnocení:

- sousední obec neuplatnila žádný požadavek

2. [REDAKCE] č.j. ORM/7978/2017/ALI, došlo dne 15. 02. 2017

„Na základě společného jednání o návrhu Územního plánu Komárov bych rád vznesl připomínku (žádost), týkající se především pozemků č.234/2 a 233/1, případně i pozemků 235 a 236/1 sousedících se zemědělským areálem.

Žádáme o prodloužení zastavitelné plochy SO.3 na tyto pozemky z důvodu plánované výstavby RD.

V novém návrhu ÚP jsou tyto pozemky zařazeny pod označením S, jakožto ostatní plochy z důvodu nevhodnosti výstavby v těsném sousedství zemědělského areálu. Důvodem je především zápach, hluk a prašnost.*

Investor, který by zde rád postavil novostavbu RD v přední části pozemků u hlavní cesty je s celkovou situací dobře obeznámen, sousedství s areálem družstva mu absolutně nevadí, provoz družstva plně akceptuje a navíc jsou mezi pozemky ještě oddělující parcely č. 234/1 a 236/2, které zůstávají volná. V místě plánované výstavby je podél pozemku v sousedícím areálu družstva pouze vjezd do areálu a sklad, což nikterak neomezuje možnost výstavby. Chov drobné zvěře je až ve vzdálenějších částech areálu. Původní ochranné pásmo bylo počítáno na velkochov, což v současné době není. Areál družstva je využit v mnohem menším rozsahu, než byl původně.

Pozemky, které žádám o zařazení do plochy SO.3 plynule navazují na stávající zástavbu, jsou přímo u hlavní komunikace a je zde možnost připojení na veřejné sítě.“

Vyhodnocení:

- požadavku se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dne 09. 02. 2017 byla pořizovateli doručena e-mailem připomínka k návrhu ÚP Komárov (č.j. ORM/7088/2017/ALI. Ve smyslu ust. § 37 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, vyzval pořizovatel o potvrzení tohoto e-mailu písemně nebo ústně do protokolu nebo v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem. Dne 15. 02. 2017 byla pořizovateli doručena připomínka v písemné podobě.

Pozemek p.č. 234/2 v k.ú. Komárov u Napajedel o výměře 630 m² je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek p.č. 233/1 v k.ú. Komárov u Napajedel o výměře 258 m² je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek p.č. 235 v k.ú. Komárov u Napajedel o výměře 939 m² je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek p.č. 236/1 v k.ú. Komárov u Napajedel o výměře 673 m² je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Dle katastrální mapy s ortofotomapou se jedná o travnatou plochu.

V ÚPN SÚ Komárov byly pozemky součástí plochy zahrady, záhumenky, sady, orná půda v drobné držbě. V těchto plochách byly přípustné způsoby využívání a) stávajícím způsobem s cílem

zajišťování zemědělské produkce, b) u stávajících zahrad a sadů doplňovat a obnovovat stromovou výsadbu. Jako nepřípustné způsoby využívání bylo uvedeno a) stavební činnost s výjimkou drobné zemědělské a účelové výstavby sloužící prokazatelně pro zabezpečování zemědělské produkce, b) zřizování zahrádkářských lokalit včetně výstavby zahradních domků a víceúčelových hospodářských objektů, c) převádění zahrad, sadů a luk na ornou půdu.

V návrhu územního plánu jsou pozemky součástí plochy smíšené nezastavěného území S*. Dle ust. § 3 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. V souladu s tímto ustanovením vyhlášky byla vymezena plocha smíšená nezastavěného území S* sloužící k omezení střetů vzájemně neslučitelných činností, kterými jsou v tomto případě zemědělská výroba a obytná zástavba. Ani z hlediska urbanistické praxe není vhodné vymezovat plochy bydlení v návaznosti na plochy výroby, které mohou generovat např. zápach a hluk. Předchází se tak budoucím konfliktům. Nelze přitom vycházet ze současného stavu využití zemědělského objektu – v ploše může v budoucnu vzniknout jiná zemědělská výroba nebo lesnická výroba s mnohem větší intenzitou využití. V připomínce se uvádí, že předmětné 4 pozemky jsou odděleny od plochy zemědělské výroby pozemky p.č. 234/1 a 236/2. Pozemek p.č. 234/1 mezi plochou zemědělské výroby a pozemkem p.č. 234/2 má největší šířku cca 2,3 m a ve svém průběhu se zužuje, pozemek p.č. 236/2 mezi plochou zemědělské výroby a pozemkem p.č. 236/1 má největší šířku cca 3, 2 m a ve svém průběhu se také zužuje. Oddělení vzájemně neslučitelných činností těmito pozemky je tak zcela nepatrné až nulové.

Požadavek v připomínce není v souladu také s úkoly územního plánování, např. § 19 písm. 1 odst. i), kvalitní bydlení není možné zajistit v návaznosti na plochu pro zemědělskou a lesnickou výrobu, s cíli územního plánování, např. § 18 odst. 1, vymezením plochy umožňující bydlení v návaznosti na plochu pro zemědělskou a lesnickou výrobu by nebylo dosaženo vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Pro úplnost se uvádí, že při vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu s pořizovatelem dne 16. 05. 2017 určená zastupitelka prezentovala:

Vyjádření určené zastupitelky k připomínce:

„Majitelka pozemků 234/2 a 233/1, Marcela Sedlářová, vznesla požadavek, aby byly výše zmíněné parcely zahrnuty do plochy SO.3, vzhledem k tomu, že má investora, který má zájem na daných parcelách postavit RD. Obec Komárov tento plán podporuje, protože pro obec je velmi prioritní získat nové a mladé obyvatele. Bohužel trend stárnutí populace se na Komárově vyhrcoje nejvíce ze všech obcí v ORP Otrokovice. Navíc obec nemá k dispozici žádné pozemky pro výstavbu domů pro budoucí obyvatele, proto vítá možnosti prodeje pozemků občany.

Tato eventuelní výstavba by byla 4. rodinným domem v této lokalitě, takže by nevytvářel samostatnou nemovitost v zemědělsky laděné oblasti. Půdy jsou zde jen ve IV. třídě ochrany půdního fondu (tyto půdy jsou v i v několika dalších SO.3). Obec Komárov leží v ekologicky stabilní a kvalitní oblasti, proto zastavění dvou pozemků nenaruší přírodní rovnováhu a nesníží její hodnotu.

Investor je obeznámen s tím, že se pozemky nacházejí v blízkosti pštroší farmy a tato skutečnost mu nevadí. Část farmy nejbližší položená obci je technická, je zde sklad a vjezd. Pštroši a hovězí dobytek je umístěn na opačné části prostoru farmy.

Obec doporučuje pozemky 234/2 a 233/1 zahrnout do plochy SO.3.“

Při vyhodnocování připomínky byly určené zastupitelce pořizovatelkou předloženy požadavky na vymezení ploch vyplývající ze stavebního zákona a souvisejících vyhlášek a na základě toho určená zastupitelka přehodnotila svůj názor s tím, že:

- vymezení plochy v těsné blízkosti plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu by nebylo v souladu s předpisy ani s urbanistickou praxí,
- v obci je vymezen dostatek nekonfliktních ploch pro rozvoj bydlení,
- současná intenzita využití farmy nemůže sloužit jako měřítko zatížení negativními vlivy z výroby do budoucna,
- záruka investora, že se pozemky nacházejí v blízkosti pštroší farmy a že mu tato skutečnost nevadí, nemůže být zohledněna, neboť do budoucna může být na ploše zemědělské a lesnické výroby umístěna jiná než stávající činnost s větší intenzitou využití, která bude generovat větší zatížení okolí např. hlukem, zápachem,
- osoba investora budoucí stavby rodinného domu nebo majitele budoucího rodinného domu se může změnit.

Připomínce bylo proto navrženo nevyhovět.

Přehled zapracování připomínek k návrhu pro společné jednání

Z důvodu, že žádnému z požadavků nebylo vyhověno, nebyly žádné připomínky zapracovány.

B. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Komárov v rámci veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání nebyla uplatněna žádná připomínka.

Přehled zapracování připomínek k návrhu pro veřejné projednání

Žádná připomínka nebyla zapracována.