

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUBUZ

NÁVRH ZADÁNÍ



Zpracoval: Ing. Ivana Valachová
Městský úřad Vizovice, Odbor Stavební úřad (pořizovatel)

Spolupracoval: Ing. Renata Zábojníková
starostka obce (určený zastupitel)

listopad 2013

1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

2. OBSAH ZADÁNÍ

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**
- b) **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) **Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- d) **Požadavky na prověření vymezení plocha a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
- e) **Případný požadavek na zpracování variant řešení**
- f) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

A) Územní plán Neubuz byl vydán zastupitelstvem obce dne 14. 5. 2012 usnesením č. 3//2012 bod č. 1 a nabyl účinnosti 7. 6. 2012.

Dne 12. 8. 2013 podala firma greiner packaging slušovice s.r.o. na obec Neubuz žádost o změnu Územního plánu Neubuz, která spočívá ve vypuštění výškové hladiny zástavby (max. 9m) z podmínek prostorového uspořádání v plochách výroby a skladování. Obec následně dne 23. 8. 2013 požádala pořizovatele o odborné posouzení žádostí. Dne 27. 8. 2013 pořizovatel zaslal obci posouzení s návrhem usnesení na jednání zastupitelstva obce ve věci pořízení změny územního plánu. Zastupitelstvo obce Neubuz na svém zasedání dne 4. 9. 2013 schválilo usnesením č. 5/2013 bod č. 1 pořízení změny územního plánu a úhradu nákladů na pořízení změny ze strany žadatele. Dne 23. 9. 2013 byla podána žádost obce pořizovateli na pořízení změny územního plánu.

B) *Důvody pro pořízení*

Důvodem ke změně územního plánu je záměr firmy greiner packaging slušovice s.r.o. rozšířit stávající areál o výstavbu nových skladovacích prostor převyšujících stanovenou maximální výškovou hladinu 9 m nad upraveným terénem. Záměr je krom výšky skladové haly v souladu s platnou územně plánovací dokumentací v zastavitelné ploše výroby a skladování V 25.

Náklady spojené s pořízením změny hradí žadatel.

2. OBSAH ZADÁNÍ

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

- Vyhodnotit republikové priority stanovené v Politice územního rozvoje ČR 2008 ve vztahu k vydanému územnímu plánu
- Vyhodnotit soulad s Aktualizací Zásad územního rozvoje Zlínského kraje účinných ke dni 5. 10. 2012
- Vyhodnotit soulad s rozvojovými krajskými dokumenty

a1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- z podmínek prostorového uspořádání vypustit výškovou hladinu zástavy (9m) u ploch „V“ – výroby a skladování
- změnou aktualizovat zastavěné území

a2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

- vzhledem k charakteru účelu změny územního plánu nebude uvažováno

a3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavitelného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- změnou nebudou vyvolány výše uvedené požadavky

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

- změnou nebudou vyvolány výše uvedené požadavky

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

- upravit předkupní právo a právo vyvlastnění pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v souladu s novelou stavebního zákona
- jiná vymezení se nepředpokládají

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

- změnou nebudou vyvolány výše uvedené požadavky

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- změnou nebudou vyvolány výše uvedené požadavky

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

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu v platném znění, s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a s ostatními platnými předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

A. Změna územního plánu

Oddíl I – Obsah změny územního plánu.

- A. Textová část
- B. Grafická část

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

B. Odůvodnění změny územního plánu*Oddíl II - Obsah odůvodnění změny územního plánu.***A. Textová část**

Obsah textové části odůvodnění změny územního plánu bude zpracováno v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., náležitosti ust. §§ 4, 5 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb. a vyhl. č. 13/1994 Sb..

B. Grafická část

1. Výkres širších vztahů	1: 100 000
2. Koordinační výkres	1 : 5 000
3. Koordinační výkres – zastavěné a zastavitelné území	1 : 2 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

- Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části změny bude uveden údaj o počtu listů textové části změny a počtu výkresů změny. Odchyly od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.
- Dílo bude zpracováno nad aktuální účelovou katastrální mapou **předanou Krajským úřadem Zlínského kraje pro správní území obce Neubuz pro katastrální území Neubuz.**
- Dílo bude zpracováno digitálně v souladu s „Pravidly pro zadávání dokumentů v digitální podobě s důrazem na oblast geodat“ a „Jednotným postupem digitálního zpracování územního plánu obce“ (dále jen „metodika“) pro GIS Krajského úřadu Zlínského kraje. Pro zhotovitele jsou závazné technické podmínky zpracování a datový model CAD vycházející z metodiky.
- Projektant před odevzdáním návrhu změny nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování podle metodiky – zajistí krajský úřad, odbor územního plánování.
- Zhotovitel je povinen opravit veškeré chyby CAD zpracování označené kontrolním a převodním programem Zlínského kraje.
- Součástí změny územního plánu bude návrh právního stavu územního plánu po Změně č. 1 Územního plánu Neubuz – textová i grafická část.
- Součástí odůvodnění změny územního plánu bude vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení na ZPF včetně zdůvodnění navrhovaného řešení a vyhodnocení dopadů na okolní pozemky zemědělského půdního fondu a hydrologické poměry v území.
- Grafická část dokumentace bude obsahovat legendu grafických značek.
- Dokumentace bude opatřena autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem.
- V průběhu zpracování budou svolány 2 výrobní výbory za účasti obce, zpracovatele a pořizovatele.
- Dokumentace bude zpracována ve 2 vyhotoveních ke společnému jednání a veřejnému projednání. Po vydání bude předána 4x v listinné podobě a 2x digitálně na CD.