

Příloha P3 1

Územní plán Neubuz změna č. 3

odůvodnění

OBJEDNATEL :

**Obec Neubuz
Neubuz 91,
763 15 Slušovice**

ZPRACOVATEL :

**ing.arch. Jitka Šimordová
Pod vodojemem 4500
760 01 Zlín**

OBSAH DOKUMENTACE

P 3 TEXTOVÁ ČÁST

P 4 GRAFICKÁ ČÁST :

P4 1-1 Širší vztahy

P4 1-2 Koordinační výkres

P4 1-3 Výkres ZPF

P4 1-4 Vodní hospodářství

P4 1-5 Doprava , energetika

TEXTOVÁ ČÁST

POSTUP PŘI PROJEDNÁNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU:	5
1. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	7
2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	13
3. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	19
4. SOULAD S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	20
5. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	26
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	26
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	26
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	26
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	30
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	31
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	31
13. VYHODNOCENÍ SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
14. VYHODNOCENÍ S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
15. VYHODNOCENÍ S POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 53 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
16. VYHODNOCENÍ S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
17. VYHODNOCENÍ S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	33
18. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	33
19. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZŇÍ	33
20. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.	33
21. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK	34

POSTUP PŘI PROJEDNÁNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Zastupitelstvo obce Neubuz vydalo Územní plán Neubuz dne 14.05.2012 usnesením č. 3/2012 s nabytím účinnosti dne 07.06.2012.

Dne 23.08.2013 obdržel pořizovatel žádost obce Neubuz o posouzení požadavku firmy greiner packaging s.r.o. na změnu podmínek prostorového uspořádání v plochách výroby a skladování V. Pořizovatel doporučil Zastupitelstvu obce Neubuz schválit pořízení změny územního plánu. Zastupitelstvo obce Neubuz schválilo dne 04.09.2013 usnesením č. 5/2013 pořízení Změny č. 1 Územního plánu Neubuz. Zastupitelstvo obce Neubuz vydalo dne 01.04.2015 Změnu č. 1 Územního plánu Neubuz usnesením č. 2/2015/1 s nabytím účinnosti dne 22.04.2015.

Následně pořizovatel v souladu s ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona zpracoval Zprávu o uplatňování Územního plánu Neubuz v uplynulém období 2012-2017. Zastupitelstvo obce Neubuz na svém jednání dne 28.05.2018 usnesením č. 3/3/2018 projednalo Zprávu o uplatňování Územního plánu Neubuz a schválilo zadání změny č. 2 Územního plánu Neubuz.

Dne 23.10.2019 obdržel pořizovatel návrh firmy Greiner packaging s.r.o. na pořízení změny Územního plánu Neubuz zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona. Jedná se o požadavek změny funkčního využití pozemku p.č. 131/2 a 113 v k.ú. Neubuz z plochy zemědělské, návrhové plochy technické infrastruktury pro energetiku a návrhové plochy technické infrastruktury pro vodní hospodářství na plochu výroby a skladování. Pořizovatel doporučil zastupitelstvu obce Neubuz schválit pořízení změny Územního plánu Neubuz zkráceným postupem. Zastupitelstvo obce Neubuz usnesením č. 6/2019 dne 27.11.2019 schválilo pořízení změny č. 3 Územního plánu Neubuz a obsah změny č. 3, stanovilo, že změna č. 3 bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona a podmínilo pořízení změny č. 3 úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona firmou greiner packaging s.r.o., na již návrh a z již výhradní potřeby bude změny č. 3 pořizována.

Obec následně poptala projektanta na zpracování změny. Návrh změny č. 3 vypracovala Ing. arch. Jitka Šimordová.

Pořizovatel v souladu s ust. § 52 stavebního zákona zahájil dne 16.04.2021 řízení o upraveném a posouzením Návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neubuz spojené s veřejným projednáním oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Městského úřadu Vizovice a Obecního úřadu Neubuz. Oznámení bylo zveřejněno také způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.vizovice.eu a www.neubuz.cz a to v termínu od 16.04.2021 do 03.06.2021. Kompletní dokumentace návrhu změny byla k nahlédnutí u pořizovatele a na obci v době od 16.04.2021 do 03.06.2021. Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a organizace byly obeslány jednotlivě oznámením o řízení dne 16.04.2021. Veřejné projednání proběhlo dne 26.05.2021 ve společenské místnosti nad obchodem ENAPO v Neubuzi, kde pořizovatel seznámil přítomné s předmětem projednání a se stanovisky dotčených orgánů. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti své námítky. Dotčené orgány mohly uplatnit ve stejné lhůtě stanoviska k návrhu změny.

K návrhu změny v rámci veřejného projednání uplatnily svá stanoviska následující dotčené orgány:

- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje
- Ministerstvo obrany
- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je obsahem části 4. *Soulad s požadavky právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů* tohoto odůvodnění.

V rámci veřejného projednání byla k návrhu změny uplatněna připomínka, která je vyhodnocena v části 21. *Vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek* tohoto odůvodnění.

V rámci veřejného projednání byla k návrhu změny uplatněna námitka. Rozhodnutí o námitce je uvedeno v části 21. *Vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek* tohoto odůvodnění.

Dne 08.06.2021 zaslal pořizovatel žádost Krajskému úřadu, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízenému orgánu o vydání stanoviska k návrhu změny č. 3 dle § 55b odst. 4 stavebního zákona. Nadřízený orgán vydal dne 08.07.2021 nesouhlasné stanovisko k návrhu změny č. 3. Dokumentace návrhu změny č. 3 byla upravena a pořizovatel dne 16.07.2021 zažádal o potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků. Dne 21.07.2021 Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán potvrdil odstranění nedostatků.

Pořizovatel dle § 55b odst. 2 stavebního zákona dne 23.06.2021 zaslal žádost dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínky a k návrhu rozhodnutí o námitce uplatněných k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neubuz. Stanovisko uplatnily Krajská hygienická stanice Zlínského kraje a nadřízený orgán.

Po veřejném projednání byl návrh změny č. 3 upraven následně:

-byl doplněn požadavek Ministerstva obrany: do textové části odůvodnění byly zapracovány limity a zájmy Ministerstva obrany; do koordinačního výkresu bylo doplněno: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

-byla doplněna textová část odůvodnění: protihluková opatření a ochranná pásma lesa a vodních toků

1.PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

1.1.POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 3 byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) a zapracovala požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 11. 9. 2020.

Změna č. 3 Územního plánu Neubuz neovlivní širší územní vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce, dále nejsou vyvolány změny v nadřazených systémech dopravní a technické infrastruktury.

1.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 3 byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, tak, jak je popsáno viz příloha č. 3 Textová část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Neubuz

1.3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Dokumentace Změny č.3 Územního plánu Neubuz byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů včetně znění zákona č. 225/2017 Sb., s účinností od 1. 1. 2018. Úpravy budou řešené změnou územního plánu v rozsahu měněných částí a jevů, zpracovány v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Dokumentace byla zpracována v souladu s novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění včetně znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. a dále v souladu s platným Územním plánem Neubuz.

Podmínky pro funkční využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití budou stanoveny přiměřeně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a dále v souladu s metodikou jednotného postupu zpracování územních plánů obcí pro GIS Zlínského kraje.

Změna č.3. Územního plánu Neubuz akceptovala a zapracovala požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky – ve znění závazném od 11. 9. 2020 (dále jen „PÚR ČR“), z tohoto dokumentu pro řešené území ORP Vizovice vyplývá:

Rozvojové oblasti jsou vymezeny správními obvody obcí s rozšířenou působností (ORP), ve kterých se projevují zvýšené požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu a těch, které svým významem přesahují území jednoho kraje.

Stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje a dále významné oblasti se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní infrastruktury a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití.

Řešené území obce Neubuz (ORP Vizovice) bylo v PÚR ČR vymezeno jako součást Rozvojové oblasti Zlín - OB9 :

Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center, zejména Otrokovic a Holešova. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. tranzitním železničním koridoru a uvažovaná rychlostní silniční propojení Zlína prostřednictvím D49 s dálnicí D1 u Hulína a Otrokovic prostřednictvím R55 z Hulína do Břeclavi.

Vymezení: ORP Holešov, Zlín, Otrokovice, Vizovice.

Důvody vymezení:

Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. tranzitním železničním koridoru a uvažovaná rychlostní silniční propojení: Zlína prostřednictvím D49 s dálnicí D1 Hulína a Otrokovic prostřednictvím R55 z Hulína do Břeclavi.

Změna č.3 Územního plán Neubuz respektuje tuto skutečnost, avšak nenavrhuje žádné konkrétní řešení.

Priority byly stanoveny v člancích 14-32. Vyhodnocení priorit pro řešené území:

Priorita čl. (14):

„Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrany by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.“

Koncepce řešení změny územního plánu byla podřízena snaze o zachování zmíněných hodnot území, při zohlednění širších souvislostí okolí a změnou č.3 se nemění. Celkový obraz obce a jejího rozložení v krajině se návrhem územního plánu nezmění a nedojde ani k narušení krajinného rázu. Navržené řešení je v souladu s principy udržitelného rozvoje při respektování citlivého přístupu a vyváženého všestranného rozvoje tak, aby byly zachovány stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Navržená územní koncepce rozvoje jednotlivých urbanistických funkcí je koncipována tak, aby svým naplňováním bránila upadání okolní krajiny, požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje i dokumentace vydané krajem jsou zohledněny a územním plánem upřesněny do měřítka katastrální mapy. Širší územní vztahy jsou řešeny v návaznostech na sousední katastrální území, včetně zajištění návaznosti prvků ÚSES. Návaznosti jsou zpracovány v bufferu kolem řešeného území v koordinačním výkrese územního plánu.

Priorita čl. (14a):

„Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

Řešením územního plánu nejsou dotčeny půdy řazené do I. třídy ochrany ZPF. Územní, které je řešeno změnou č.3 (rozšíření plochy výroby a technické infrastruktury) náleží do IV třídy ochrany půdy.

Priorita čl. (15)

„Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž

k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.“

Není zjištěna existence takových lokalit na území obce.

Priorita čl. (16):

„Při stanovování způsobu využití území územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

Podkladem pro tvorbu územního plánu jsou platné a neustále aktualizované územně analytické podklady, v koordinačním výkrese jsou řádně zapracovány všechny zákonné limity. Na území obce se nenachází objekty, popř. území, pro které by bylo zapotřebí stanovit přísnější regulaci nové zástavby. Dle stavebního zákona jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšná opatření. Projednání s veřejností probíhá v souladu s platnými právními předpisy, ve veřejném zájmu jsou vymezeny plochy dle platného stavebního zákona. Na území obce se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

Priorita čl. (16a):

„Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.“

Návaznost na širší územní vztahy a okolní obce je popsána v kapitole 11) textové části odůvodnění a koordinačním výkrese. Řešení územního plánu nenavrhuje žádné rozvojové plochy bez provázanosti na okolní katastrální území, žádná z urbanizovaných lokalit si nevyžádá napojení na dopravní a technickou infrastrukturu z okolní sídelní jednotky. Jednotlivé koncepce rozvoje vychází z komplexního posouzení daného území, z principu integrovaného rozvoje s maximálním respektováním volné krajiny.

Priorita čl. (17):

„Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.“

Rozvoj výrobních činností je územním plánem směřován do nově navržené plochy výroby V 71, změnou ÚP se nově vymezuje její velikost zvětšením původní lokality V25. Závazná regulace podrobněji stanovuje funkční využití výrobních ploch V a tím je zajištěno vytváření vhodných podmínek pro rozvoj výrobní činnosti.

Priorita čl. (18):

„Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.“

Řešené území obce Neubuz bylo v PÚR ČR vymezeno jako součást Rozvojové oblasti Zlín - OB9. Tato skutečnost je akceptována, avšak řešeného území sebe prostředně nedotýká.

Priorita čl. (19):

„Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“

Změna územního plánu stabilizuje a upřesňuje závaznou regulaci všech vymezených ploch v řešeném území. U všech ploch nezastavěného území jsou citlivě povoleny, popř.

povoleny za podmínky vyplývající z ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona a tím je zachována ochrana cenné krajiny v řešeném území. V řešeném území se nenachází žádný vymezený browfield.

Priorita čl. (20):

„Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.“

Je respektováno: jsou navrhována taková opatření, aby došlo k eliminaci negativního dopadu nové zástavby na okolní krajinu, nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území a je stanoveno její prostorové uspořádání v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu. Vodní zdroje jsou stabilizovány, v návrhu jsou respektovány a doplněny stávající prvky ÚSES tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. U kompaktních ploch orné půdy jsou navržena protierozní opatření a opatření k ochraně ZPF.

Priorita čl. (20a):

„Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“

Řešení územního plánu nenavrhuje rozvoj dopravní a technické infrastruktury, který by vytvářel nepřirozenou bariéru ve volné krajině

Priorita čl. (21):

„Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností., s využitím její přirozené obnovy, cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území, v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“

Volná krajina je řešením územního plánu a jeho změnou č. 3 plně respektována. Uvnitř zastavěného území je ve všech urbanizovaných lokalitách přípustná doprovodná zeleň. Řešené území je vesnickým sídlem s vysokým podílem zahrada, není zapotřebí stanovovat samostatnou koncepci sídelní zeleně.

Priorita čl. (22):

„Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.“

Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy pro cyklo dopravu, ani plochy pro rekreaci. K cyklo dopravě lze využívat všechny stávající plochy pro dopravní infrastrukturu.

Priorita čl. (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 a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků)“

Řešení změny č. 3 územního plánu nenavrhuje žádné nové urbanizované plochy, které by byli v konfrontaci s nově navrženými koridory technické nebo dopravní infrastruktury. Změnou č.3 je nově navržena polyfunkční plocha technické infrastruktury T*77 a současně s ní i nová plocha Z* 72, která zabezpečí prostupnost krajiny v návaznosti na současné plochy krajinné zeleně.

Priorita čl. (24):

Vytvářet podmínky pro zlepšení dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s hledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistické).

Změnou č.3 je respektováno.

Priorita čl. (24a):

„Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“

V blízkosti stávajících výrobních areálů není změnou územního plánu navrhována žádná nová lokalita individuálního bydlení. Do sousedství se stávající plochou BI je navrženo rozšíření plochy výroby Vč.25 - nově Vč.71. Pro eliminaci potencionálních negativních vlivů z ploch výroby je navržena plocha zeleně Z*č.72.

Priorita čl. (25):

„Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje a s cílem zmírňování účinků povodní.“

Je respektováno: v plochách zemědělské půdy ohrožené erozí je přípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Změnou č. 3 nejsou navrženy oproti platnému územnímu plánu žádné nové plochy, mající za úkol zabránit erozi půdy. Změnou ÚP nejsou navrženy žádné urbanizované plochy, u kterých by nebylo zřejmé jejich dopravní a technická obsluha, nebyla shledána podmínka zpracování územní studie na žádnou z vymezených lokalit.

Priorita čl. (26):

„Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

Řešené území nezasahuje žádné vymezené záplavové území.

Priorita čl. (27):

„Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury a území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi v prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, vč. sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.“

Změnou č.3 vzhledem k jejímu charakteru se koncepce technické infrastruktury nemění. Je pouze rozšířena původní plocha TV č.55 na multifunkční plochu T* č.77, která umožní variabilnější řešení plochy pro technickou infrastrukturu.

Priorita čl. (28):

„Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru s veřejností.“

Vzhledem k charakteru změny č.3 není řešeno.

Priorita čl. (29):

„Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro budování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických tras, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné“

Vzhledem k charakteru změny č.3 není řešeno.

Priorita čl. (30):

„Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti“

Koncepce řešení územního plánu této priority není změnou č. 3 dotčena, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací je respektován.

Priorita čl. (31):

„Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti k zajištění bezpečného zásobování území energiemi.“

Samostatné plochy pro výrobu el. energie změnou č. 3 navrhovány nejsou.

Priorita čl. (32):

„Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.“

Jedná se o malou obec, kde nelze předpokládat znevýhodnění zástavby v rámci této priority.

2.PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1.ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č.2, ze které vyplývají tyto požadavky:

a) Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území leží v rozvojové oblasti OB9 Zlín, pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti OB9 Zlín se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území :

a) podporovat kapacitní dopravní napojení OB9 na významné vnitrostátní silniční a železniční tahy a na Slovensko;

b) podporovat přednostně rozvoj hospodářských a sociálních aktivit v prostoru Zlín – Otrokovice a v území Fryšták a Holešov;

c) v přírodě citlivém území Zlín – Vizovice věnovat zvláštní pozornost územně technickým a územně, funkčním limitům rozvoje

Úkoly pro územní plánování

a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9;

b) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití; podrobněji řešeno viz kapitola d) textová část odůvodnění

c) dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty území OB9, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.

b) Specifické oblasti

- Řešené území se nenachází v žádné specifické oblasti.

c) Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

- Pro plánování a usměrňování územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot kraje se stanovuje dodržování těchto zásad pro úkoly územního plánování:

Prosazovat přírodně šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou.

Vyhodnocení: Řešené území je hodnotným územím, pro podporu krajiny jsou navrženy nové plochy krajinné zeleně.

- *Upřesnit územní vymezení lokálních prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů.*

Vyhodnocení: Prvky ÚSES jsou změnou ÚP zapracovány na nejaktuálnější mapový podklad dostupný v době vypracování dokumentace, změnou ÚP nejsou navrhovány žádné další prvky ÚSES.

- *Podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů.*

Vyhodnocení: Je řešeno závaznou regulací jednotlivých funkčních ploch volné krajiny

- *Dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoje lázeňských míst a jejich zázemí, respektovat požadavky na zajištění přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí v území.*

Vyhodnocení: Řešené území není lázeňským místem.

- *Respektovat výhradní ložiska bez chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru a vymezená území s prognózními zásobami nerostných surovin, prověřovat územní podmínky pro těžbu surovin, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin a na řešení způsobu jejího dalšího využívání.*

Vyhodnocení: Není známo umístění takových ploch v řešeném území.

d) Cílové kvality krajiny

- Řešené území spadá do krajinného celku Zlínsko, krajinný prostor Slušovicko, do krajiny harmonické zemědělské, kde stanovují tyto podmínky:
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých
- travních porostů)
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného
- území
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel

Uvedené požadavky jsou do řešení změny č.3 územního plánu Neubuz zapracovány.

f) Priority územního plánování:

Priorita čl. (1)

Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí, při rozhodování o změně ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.

Změnou č.3 ÚP je tato priorita akceptována, jedná se lokální změnu, která nemůže mít dopad na problematiku řešenou touto prioritou.

Priorita čl. (2)

Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR ZK, které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje ČR, po vydání Aktualizace č. 2 a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených s Plánem rozvoje územního obvodu Zlínského kraje.

Změnou č.3 ÚP je tato priorita akceptována, jedná se lokální změnu, která nemůže mít dopad na problematiku řešenou touto prioritou.

Priorita čl. (3)

Soustředit pozornost na územně plánovací podporu přeměny původních a rozvoje nových hospodářských činností v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 - 2020, za něž jsou na území kraje vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností Vsetín a Valašské Klobouky. Provéřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj výrobních činností je územním plánem směřován do nově navržené plochy výroby a skladování V č.25, změnou ÚP č.71 se nově vymezuje její velikost.

Priorita čl. (4)

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznostech na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnicí funkci obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městem a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru.

Řešené území se nenachází v území Zlínské aglomerace, ani koridoru Pomoraví, není obcí s rozšířenou působností.

Priorita čl. (5)

Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle PRÚOZK, PÚR ČR, ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat přitom současně na:

- *rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje*
- *Změna č.3 je lokálního charakteru – jedná se o doplnění plochy výroby a skladování, tak v kontextu této priority nemá žádné opodstatnění.*

Priorita čl. (6)

Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:

- *zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;*
- *umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření;*

Změna č.3 je lokálního charakteru – jedná se o doplnění plochy výroby a skladování, tak v kontextu této priority nemá žádné opodstatnění.

Priorita čl. (7)

Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na: upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;

- významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

Volná krajina je řešením územního plánu a jeho změnou č. 3 plně respektována.

využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů, a na výběr ploch vhodných k podnikání v zastavitelném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla;

Změnou č.3 ÚP je umožněn další rozvoj ploch výroby v návaznosti na stávající výrobní areál

- hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace;

Změna územního plánu stabilizuje a upřesňuje závaznou regulaci všech vymezených ploch v řešeném území. U všech ploch nezastavěného území jsou citlivě povoleny, popř. povoleny za podmínky vyplývající z ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona a tím je zachována ochrana cenné krajiny v řešeném území. V řešeném území se nenachází žádný vymezený browfield.

- vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace;

Volná krajina je řešením územního plánu a jeho změnou č.3 plně respektována. Uvnitř zastavěného území je ve všech urbanizovaných lokalitách přípustná doprovodná zeleň. Řešené území je vesnickým sídlem s vysokým podílem zahrada, není zapotřebí stanovovat samostatnou koncepci sídelní zeleně.

- výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území;

Změnou č.3 ÚP nejsou navrhovány žádné plochy pro cyklo dopravu, ani plochy pro rekreaci. K cyklo dopravě lze využívat všechny stávající plochy pro dopravní infrastrukturu.

- významné ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky a urychlit pozemkové úpravy potřebné pro jejich rozvoj, a na potřeby uplatnění též mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Územní plán není nástrojem pro urychlení prosazení pozemkových úprav řešící přístupnost a majetkovou vyrovnanost ve volné krajině. Na území obce se nenachází žádné návštěvnické a rekreačně atraktivní oblasti.

- rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích;

Priorita čl. (8)

Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení speciálních problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:

- *zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblasti*
- *zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví.*
- *preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah přírodních škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případné náhradní výstavby*

Řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje, daná priorita se nevztahuje na řešené území.

- *Rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Je respektováno: stávající hospodářské činnosti v řešeném území jsou stabilizovány.

- *Zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní.*

Není řešeno.

- *Vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umístování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Je respektováno.

- *Vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Je respektováno: v plochách zemědělských je přípustné umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. V řešeném území jsou stabilizovány pěší a cykloturistické trasy v krajině.

- *Důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití.*

Nedotýká se řešeného území.

Priorita čl. (9)

Podporovat území zajištění a přiměřené využívání veškerých přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů v území kraje. Zajistit jejich hospodárné využívání v současnosti a neohrozit možnosti jejich využití v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie.

Je řešeno: přírodní zdroje jsou stabilizovány formou ploch lesů, ZPF a ploch přírodních.

Priorita čl. (10)

Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizaci odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. II. třídě ochrany.

Řešením změny územního plánu č.3 územního plánu nejsou dotčeny půdy řazené do I. třídy ochrany ZPF. Návrhové plochy pro výrobu a technickou infrastrukturu (č.71 a 77) náleží do IV.třídy ochrany ZPF.

Priorita čl. (11)

Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Na území řešeném změnou č.3 Územního plánu se nenachází žádné plochy soužící k obraně státu, plochy pro civilní ochranu jsou vymezeny jako stávající plochy občanského vybavení a jsou řešení ÚP plně respektovány.

Priorita čl. (12)

Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení a prověřit možnosti jejich naplnění v konkrétních podmínkách území kraje.

Rozvojové dokumenty Zlínského kraje jsou vyhodnoceny v kapitole 1.3. textové části odůvodnění změny ÚP.

Priorita čl. (13)

Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedních krajů a obcí České republiky a s územím sousedních krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedních území a spolupracovat s nimi při utváření rozvojových koncepcí překračující hranici kraje a státní hranici.

Hranici řešeného území netvoří hranice sousedního státu, ani hranice jiného kraje.

Priorita čl. (14)

Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů, a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace.

Daná priorita směřuje k pořizovatelům Zlínského kraje, nikoliv obce s rozšířenou působností.

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUBUZ S ROZVOJOVÝMI PROGRAMY A KONCEPCEMI ZLÍNSKÉHO KRAJE

Změna č. 3 Územního plánu Neubuz je zpracována v souladu s rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje:

- **Strategie rozvoje Zlínského kraje.** Z této strategie nevyplývají pro řešené území obce konkrétní požadavky.
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje** – je respektován
- **Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje.** Z aktualizovaného dokumenty nevyplývají pro území obce žádné požadavky.
- **Územní energetická koncepce Zlínského kraje** je řešením změny ÚP respektována.
- **Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje** je respektována.
- **Národní plán povodí Dunaje, Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu, Plán dílčího povodí Dyje, Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje.** Pro řešené území nevyplývají pro řešené území požadavky k zapracování.
- **Aktualizace Generelu dopravy Zlínského kraje** – je respektována
- **Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje** je respektována. Územním plánem byly upřesněny prvky ÚSES do měřítka katastrální mapy.
- **Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje.** Změnou územního plánu není řešeno, dokument se změny netýká.
- **Koncepce rozvoje cyklistické dopravy na území Zlínského kraje.** Je zohledněno v odpovídající míře k úrovni územního plánu. Není předmětem řešení změny.

3. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Změna územního plánu řeší komplexně celé správní území obce a navrhuje funkční využití nově navržených ploch jednotlivých ploch. Územním plánem je zajištěna ochrana veřejných zájmů.

Územní plán v podobě změny č.3 vytváří podmínky pro ochranu a rozvíjení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v úměrném rozsahu velikosti sídla, plochy jsou regulovány tak, aby byla zajištěna ochrana krajiny, ochrana ZPF a PUPFL.

Změna č.3 ÚP nestanovuje novou koncepci rozvoje území, ta byla již dána územním plánem, pouze doplňuje funkční plochy s ohledem na hodnoty, podmínky a charakter území a upřesňuje jednotlivé funkční regulace dle nejnovějších poznatků v oblasti urbanismu, včetně zapracování automaticky přípustných staveb v nezastavěném území, které jsou dány ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Změnou č.3 Územního plánu jsou stanoveny podmínky využití území v rámci nastavených regulativů, které jsou upraveny dle platné legislativy. Není stanoveno žádné pořadí výstavby (etapizace).

Urbanistická koncepce a navržené uspořádání ploch vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Jsou zapracovány nové plochy pro bydlení, rekreaci a zemědělskou výrobu, ale vždy v kontextu se stávající urbánní strukturou a s ohledem na již zastavěné plochy nebo plochy, které byly jako plochy návrhové v územním plánu.

Lze konstatovat, že změnou č.3 územní plán zajišťuje naplňování cílů a úkolů územního plánování se stavebním zákonem.

Obsah grafické i textové části změny ÚP je v souladu s platným stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., textové části změny ÚP byly aktualizovány, k zákonům platných k datu 03/2021.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území je zájmových územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb a to:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení včetně anténních systémů a oporných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terén
- výstavba vodních nádrží
- výstavba objektů tvořících dominanty v území

4. SOULAD S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

4.1 VYHODNOCENÍ STANOVISEK K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

K návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neubuz byla v rámci veřejného projednání uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů a nadřízeného orgánu:

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů (§ 55 odst. 2 stavebního zákona)

KRAJSKÝ ÚŘAD ZLÍNSKÉHO KRAJE, odbor životního prostředí a zemědělství, doručeno dne 18.05.2021

- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF podle ustanovení § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu změny č. 3 Územního plánu Neubuz, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

K předloženým úpravám projednávaným v rámci změny č. 3 ÚP Neubuz, nemáme z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) námitek. K dotčení pozemků náležících do ZPF dochází nově u navrhovaných zastavitelných ploch T* č. 77 a V č. 71.

V případě plochy V č. 71 se jedná o rozšíření stávající plochy V č. 25, která je v současné době již využita. Předpokládaný zábor cca 0,2 ha pozemků náležících do IV. třídy ochrany.

Plocha T* č. 77 je dle dokumentace navržena pro realizaci technické vybavenosti obce – sběrný dvůr aj. Předpokládaný zábor pozemků ZPF v rozsahu 0,5 ha, IV. třída ochrany zemědělských půd. Výše uvedené plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území obce v logické vazbě na plochy obdobné funkce. Je zřejmé, že navrhované plochy svým tvarem a umístěním neztíží následné obhospodařování okolních ploch ZPF. Dojde k dotčení půd s převážně podprůměrnou produkční schopností, které je možno využít i pro výstavbu.

- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu změny č. 3 ÚP Neubuz, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Zájmy ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad, nejsou tímto návrhem dotčeny a nemá proto k návrhu změny připomínky.

- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, k předloženému návrhu změny č. 3 Územního plánu Neubuz, podle ust. § 11 odst. 2 a) zákona o ochraně ovzduší vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Orgán ochrany ovzduší prostudoval předložený návrh změny č. 3 ÚP Neubuz a uvádí následující: Vzhledem k tomu, že v rámci změny ÚP nedochází k umístění vyjmenovaného stacionárního zdroje zařazeného dle přílohy zákona o ochraně ovzduší, nepředpokládá se významné ovlivnění kvality ovzduší a krajský úřad se změnou souhlasí. Samotné vymezené plochy nemohou negativně ovlivnit kvalitu ovzduší, případné umístění a provedení staveb vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší je posuzováno vždy individuálně s přihlédnutím

na konkrétní technologii a vzdálenost od obytné zástavby. Krajský úřad však znovu upozorňuje, že plochy výrobní a plochy zemědělské, které navazují na obytnou zástavbu, mohou negativně ovlivnit kvalitu bydlení v dané oblasti. Tyto plochy, krajský úřad doporučuje umístit v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby, nebo opatřit dostatečnými regulativy omezující provoz činností obtěžujících zápachem nebo hlukem.

- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předloženému návrhu změny č. 3 Územního plánu Neubuz, vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě Ředitelství silnic Zlínského kraje, p. o., se sídlem K Majáku 5001, 761 23 Zlín (ŘSZK) procházejí řešeným územím silnice č. III/4915 a silnice č. III/4917. Úpravy, navržené změnou ÚP č. 3, nejsou s uvedenými silnicemi ve střetu. Z hlediska dopravy, silnic II. a III. třídy, nemáme k návrhu změny č. 2 ÚP Neubuz žádné připomínky, s návrhem souhlasíme.

- Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 3 Územního plánu Neubuz, kladné koordinované stanovisko.

Vyhodnocení: Pořízovatel bere na vědomí. Do textové části odůvodnění bylo doplněno: „Vzhledem k tomu, že se jedná o nové plochy výroby, které bezprostředně navazují na plochy bydlení je třeba tyto plochy bydlení chránit od nadměrného hluku. Takto je to stanoveno i v rámci regulativu pro plochy „V“ v odstavci Podmínky prostorového uspořádání - a to formou ochrany okolní zástavby protihlukovými stěnami. Samotný charakter výroby územní plán nemůže řešit, toto bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace“.

MINISTERSTVO OBRANY, doručeno dne 27.05.2021

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení: Pořizovatel bere na vědomí. Požadavek je zapracován do textové části odůvodnění a do koordinačního výkresu.

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE ZLÍNSKÉHO KRAJE, doručeno dne 02.06.2021

Dne 19. 4. 2021 bylo Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručeno oznámení Odboru stavebního úřadu Městského úřadu Vizovice, Masarykovo náměstí 1007, 763 12 Vizovice, č.j.: MUVIZ 006520/2021 ze dne 16. 4. 2021, o konání veřejného projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Neubuz.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví k vydání stanoviska a dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, a to podle § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila návrh Změny č. 3 Územního plánu Neubuz.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko: S návrhem změny č. 3 Územního plánu Neubuz pro veřejné projednání se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se souhlas váže na splnění této podmínky:

□ V ploše výroby a skladování V 71, která rozšiřuje původní plochu výroby V 25, požadujeme jako nepřípustné využití území stanovit umístování zdrojů nadměrného hluku, tj. hluku přesahujícího hygienické limity hluku stanovené v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro

chráněný vnitřní prostor staveb, chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu.

Odůvodnění:

Předmětem projednávané změny č. 3 ÚP Neubuz jsou:

- aktualizace zastavěného území
- rozšíření plochy výroby a skladování - V 71 - rozšiřuje původní plochu výroby V 25 o část plochy ploch technické infrastruktury TV a TE a část ploch zemědělských Z, pro další rozvoj ploch pro tuto funkci návaznosti na již stávající areál a umožní další rozvoj tohoto firemního areálu.
- vymezení návrhových ploch technické infrastruktury - T* 77- plocha pro technické vybavení sídla s možnou variabilitou pro vedení inženýrských sítí a odpadového hospodářství, TE 78, TE 73 a TV 75 - plochy pro vedení inženýrských sítí, které jsou vyvolány novou plochou pro výrobu V č.71
- vymezení návrhové plochy pro silniční dopravu DS 76 - plocha pro dopravní obslužnost výrobního areálu včetně nova navrhované plochy V č.71
- vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z*72

Dle podmínek prostorového uspořádání v plochách V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ bude v plochách orientovaných směrem k obytné zástavbě v návaznosti na oplocení realizován pás izolační zeleně a protihluková opatření.

Návrh změny č. 3 územního plánu Neubuz není při respektování uplatněné podmínky opírající se o požadavky § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s příslušnými ustanoveními nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Pořizovatel bere na vědomí. Do textové části odůvodnění bylo doplněno: „Vzhledem k tomu, že se jedná o nové plochy výroby, které bezprostředně navazují na plochy bydlení je třeba tyto plochy bydlení chránit od nadměrného hluku. Takto je to stanoveno i v rámci regulativu pro plochy „V“ v odstavci Podmínky prostorového uspořádání - a to formou ochrany okolní zástavby protihlukovými stěnami. Samotný charakter výroby územní plán nemůže řešit, toto bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace“.

Vyhodnocení stanoviska nadřízeného orgánu (§ 55 odst. 4 stavebního zákona)

KRAJSKÝ ÚŘAD ZLÍNSKÉHO KRAJE, odbor územního plánování a stavebního řádu, doručeno dne 08.07.2021

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona nesouhlasí s návrhem Změny č. 3 ÚP Neubuz z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh Změny č. 3 ÚP Neubuz z následujících hledisek:

a) zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska širších vztahů nemá předložený návrh Změny č. 3 ÚP Neubuz vliv na řešení koordinace využívání území s ohledem na sousední obce. Pouze v kap. 1.1. části Odůvodnění zůstal název obce Všemina.

b) soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 3 ÚP Neubuz není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11.9.2020. V návrhu změny ÚP jsou uplatňovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a konkrétní požadavky z ní vyplývající, pouze je třeba v celé dokumentaci používat správný název Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11.9.2020

Návrh Změny č. 3 ÚP Neubuz není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11.9.2020.

c) soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0454/Z15/18 ze dne 05.11.2018 Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 27.11.2018 (dále též „ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 2“)

Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, po vydání aktualizace č. 2 pro řešené území vyplývá:

- priority územního plánování - zpracováno
- Rozvojová oblast OB 9 Zlín – zpracováno v ÚP
- ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot - zpracováno
- požadavky vyplývající ze stanovené cílové „kvality“ krajiny:
- krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Slušovicko – s cílovou kvalitou krajiny: krajina zemědělská harmonická - zpracováno
- v kap. 2.2 zůstal požadavek na respektování koridoru dálnice D 49 Hulín – Fryšták – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR s označením kódem PK 01. s vyhodnocením, že je koridor upřesněn do měřítka katastrální mapy a opětovně vymezen dle aktuálních požadavků. Tento záměr se na území obce Neubuz nenachází.
- koridor pro územní studii elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice - Střelná
- hranice ČR/Slov je požadavek pro Zlínský kraj
- v celé dokumentaci je třeba upravit správný název v současné době platného dokumentu na ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 2

Návrh Změny č. 3 ÚP Neubuz není v souladu se ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 2

Podle ust. § 55b odst. 4 stavebního zákona v případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v tomto ustanovení, lze zahájit řízení o vydání územního plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků. Vzhledem k nedostatkům uvedeným v Odůvodnění tohoto stanoviska požadujeme před zahájením řízení o změně územního plánu jejich odstranění a předložení návrhu Změny č. 3 ÚP Neubuz krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny následující nepřesnosti, které doporučujeme znovu zvážit či vyhodnotit a ještě před opakovaným veřejným projednáním upravit:

Textová část návrhu:

- v kap. C. Vymezení zastavitelných ploch, G. Vymezení VPS....s právem vyvlastnění, jsou celé původní tabulky návrhových ploch s obsahem nahrazeny novými tabulkami návrhových ploch, avšak s částí původních ploch, které zůstaly jejich obsahem. Po vypuštění textu nebo obsahu tabulek se principiálně stejný obsah nevrací zpět, doporučujeme upravit tak, aby i v tabulkách bylo zřejmé, co zůstává z ÚP před změnou a co je nově změnou navrženo. Každá změna by měla být odůvodněna, to znamená že každá nově navržená plocha, včetně těch které už byly v ÚP před touto změnou, by měly být odůvodněny.
- v kapitole D) Koncepce veřejné infrastruktury je použit nový název „Technická infrastruktura variabilní“, bez vymezení tohoto pojmu. Ani další věta, že „navržená plocha

umožní flexibilní prostor pro vybudování technické infrastruktury obce“ není jednoznačným určením, co je výše uvedeným termínem myšleno

- v celé kap. F) jsou vypuštěny koeficienty zastavění v Podmínkách prostorového uspořádání, bez odůvodnění

- změna řeší cca 20 lokalit změn v tabulce hlavního výkresu bez jejich odůvodnění. V kap. 9.3. odůvodnění jsou jako lokality označeny návrhové plochy, ale seznam změnových lokalit a jejich odůvodnění v textové části chybí

Textová část odůvodnění:

- v kap. 9.1. části Odůvodnění je uveden i Výkres veřejně prospěšných staveb opatření a asanací, ve kterém by mělo být je zpracováno vymezení hranice zastavěného území, ale v tomto výkresu se nezobrazuje, a není zobrazeno ani v této změně.

Vyhodnocení: Dokumentace byla na základě nesouhlasného stanoviska nadřízeného orgánu upravena a doplněna.

Dokumentace návrhu změny č. 3 byla upravena a dne 16.07.2021 zaslal pořizovatel nadřízenému orgánu žádost o potvrzení o odstranění nedostatků dle § 55b odst. 4 stavebního zákona. Krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán dne 21.07.2021 pod KUZL 49842/2021 potvrdil odstranění nedostatků a konstatoval, že návrh změny č. 3 není v rozporu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a s územně plánovací dokumentací vydanou kraje.

4.2.KOREKCE ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU V RÁMCI VYPORACOVÁNÍ ČISTOPISU

Pod legendu koordinačního výkresu byl dopracován text „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

5. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh změny č. 3 územního plánu je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 a se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 2.

Návrh změny územního plánu vytváří předpoklad pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Vytváří vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Komplexně řeší účelné využití a prostorové uspořádání území a v maximální míře chrání architektonické a urbanistické hodnoty v území.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dle stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik - stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 08.08.2019 pod č. j. KUZL 45544/2019 hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Dle stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik – stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) ze dne 08.08.2019 pod č. j. KUZL 45544/2019 výše uvedenou změnu v Územním plánu Neubuz není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí projednávané změny č. 3 ÚP.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí projednávané změny č. 3 Územního plánu Neubuz.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo provedeno ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. d) a § 58 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon). Hranice zastavěného území je vymezena k datu 31.8.2020

Hranice zastavěného území je aktualizována ze jištěného skutečného stavu v území, dle leteckých snímků a uličních pohledů na www.mapy.cz a ploch prokazatelně náležící ke stávajícím rodinným domům, zpravidla pod společným oplocením tak, aby se narovnal stav, který se v území nachází dle aplikace <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>.

Zpřesnění vymezení hranice zastavěného území k aktuálním parcelním hranicím je zpracováno v grafických částech těchto výkresů:

- Výkres základního členění území změny č. 3 ÚP
- Hlavní výkres změny č. 3 ÚP

9.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Cílem řešení změny č. 3 územního plánu bylo, aby byl umožněn rozvoj ploch výroby, který vyvstal během platnosti územního plánu a s tím i související úprava návrhových ploch pro technickou infrastrukturu v návaznosti na výrobní areál..

Nové funkční plochy jsou navrženy za podmínek zachování trvale udržitelného rozvoje tj. navržení vyváženého stavu mezi zájmy environmentálními, ekonomickými a sociodemografickými pilíři.

Novým návrhem uspořádání a využití území obce se nazasahuje do urbanistické struktury obce, včetně zachování jeho charakteru a to vesnické zástavby, s přílehlými zahradami a chovem domácího zvířectva, při respektování okolního přírodního prostředí.

Je kladen důraz na ochranu nezastavěného území, zejména na přírodě blízkých plochách, plochách LPF a plochách ZPF s vysokým stupněm ochrany.

9.3.URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce:

Změnou č.3 ÚP se nenarušuje urbanistické koncepce, která vychází z historie, sociologie, přírodních hodnot, klimatologie, terénního průzkumu a potřeb obyvatel obce i návštěvníků území. Pozitivní prvky jsou v dosud dochovaných architektonických hodnotách.

Změna č.3 ÚP respektuje stávající zástavbu a všechny hodnoty území. Vzhledem k dalšímu rozvoji obce jsou řešeny nové plochy bydlení, které svojí plochou a umístěním nenaruší současný charakter obce.

Změnou č.3 jsou v návrhu textu změny uvedeny nové tabulky, nahrazující původní tabulky, které umožní větší přehlednost v označení jednotlivých ploch, protože v část ploch byla přečíslována vzhledem k tomu, že některé lokality byly již částečně zastavěny, některé se nově vkládají. Tyto změny vkládat do stávajících tabulek by bylo chaotické a nepřehledné.

Změny v území řešené Změnou č.3 ÚP Neubuz – viz výkresová část :

- L01 část návrhu zastavitelné plochy č. 44 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 74, zrušení zastavitelné plochy
- L02 nově vymezená návrhová zastavitelná plocha č. 77
- L03 část návrhu zastavitelné plochy č. 55 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 77
- L04 nově vymezená návrhová plocha - změny v krajině č. 73
- L05 nově vymezená návrhová plocha - změny v krajině č. 72
- L06 část návrhu zastavitelné plochy č. 55 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 73, zrušení zastavitelné plochy
- L07 část návrhu zastavitelné plochy č. 55 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 72, zrušení zastavitelné plochy
- L08 část návrhu zastavitelné plochy č. 55 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 71
- L09 část návrhu zastavitelné plochy č. 44 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 76
- L10 část návrhu zastavitelné plochy č. 44 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 75, zrušení zastavitelné plochy
- L11 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 78, zrušení zastavitelné plochy
- L12 návrh zastavitelné plochy č. 30 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 76

- L13 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 73, zrušení zastavitelné plochy
- L15 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se vypouští, zrušení zastavitelné plochy
- L16 nově vymezená návrhová zastavitelná plocha č. 71
- L17 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 71
- L18 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se mění na návrhovou plochu - změny v krajině č. 73, zrušení zastavitelné plochy
- L19 část návrhu zastavitelné plochy č. 34 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 76
- L20 návrh zastavitelné plochy č. 25 se mění na návrhovou zastavitelnou plochu č. 71

Nově navržené zastavitelné plochy:

Plochy výroby a skladování V:

- Lokalita V č.71- rozšiřuje původní plochu výroby V 25 pro další rozvoj ploch pro tuto funkci návaznosti na již stávající areál a umožní další rozvoj tohoto firemního areálu. Tento areál je významným zdrojem pracovních příležitostí nejen v obci samé, ale i v okolí. Vzhledem k tomu, že se jedná o nové plochy výroby, které bezprostředně navazují na plochy bydlení je třeba tyto plochy bydlení chránit od nadměrného hluku. Takto je to stanoveno i ve výrokové části v rámci regulativu pro plochy „V“ v odstavci *Podmínky prostorového uspořádání* - a to formou ochrany okolní zástavby **protihlukovými stěnami**. Samotný charakter výroby územní plán nemůže řešit, toto bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

Plochy technické infrastruktury T*

- Lokalita č.77 - plocha pro technické vybavení sídla pro vedení inženýrských sítí a odpadového hospodářství

Plochy dopravy DS

- Lokalita č.76 - plocha pro dopravní obslužnost výrobního areálu včetně nova navrhované plochy V č.71

Plochy technické infrastruktury TE, TV

- Lokalita č.73,75,78- plochy pro vedení inženýrských sítí, které jsou vyvolány novou plochou pro výrobu V č.71

Plochy sídelní zeleně Z*

- Lokalita č.72 – plocha sídelní zeleně, která bude mít funkci zeleně izolační s tím, že vhodným způsobem odizoluje výrobní areál od okolní zástavby

Plochy přestavby

- Změnou ÚP nejsou nové navrhovány.

9.4. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÉ ZMĚNOU Č.3 ÚP

Cílem změny č.3 je zapracování rozšíření stávajícího výrobního areálu pro další jejího možného rozvoje a současně s tím i dořešení okolních ploch na tuto funkci v území navazujících.

9.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Stanovení podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Regulace a podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole F přílohy č. 1. Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití (vzájemně neslučitelné) pro jednotlivé plochy.

Vzhledem k tomu, že změna č.3 je účelově zpracována pro jednu lokalitu a to lokalitu plochy pro výrobu, nebylo požadováno přehodnocení platné územně plánovací dokumentace v podobě změny č.1 ÚP v tomto smyslu. Bylo aktualizováno zastavěné území, ale obec nepožadovala přehodnocení regulace území.

Závazná regulace ÚP a její změny:

V rámci změny č.3 ÚP je upravena struktura tabulek popisující závaznou regulaci jednotlivých funkčních ploch *dle platné legislativy* - je vypuštěn koeficient zastavění.

9.6. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Nejsou vymezeny žádné plochy s danou podmínkou zpracování.

9.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy plochy pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. Veřejná prospěšnost pro navržené VPS vyplývá z § 170 stavebního zákona.

9.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezeny žádné plochy pro uplatnění předkupního práva.

9.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 stavebního zákona, zprávou o uplatňování ÚP nebyl vznesen požadavek na jejich vymezení.

9.10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Na základě stanoviska Krajského úřadu ZK, odboru životního prostředí nebyla shledána nutnost posouzení dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí. Z daného vyplývá, že není zapotřebí předkládat posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko je podrobněji popsáno v kapitole 6 textové části odůvodnění.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

10.1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S CÍLI A ÚKOLY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jedním z hlavních cílů územního plánování, vyplývajících ze stavebního zákona, je ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel. S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Navržené řešení Změny č.3 Územního plánu vytváří vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel obce.

Lze konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování vyplývající z ust. § 18 a § 19 stavebního zákona jsou zapracovány navrženým řešením, podrobněji vyhodnoceny v rámci uplatnění požadavků vyplývajících z priorit územního plánování, dále vycházející z požadavků samosprávy obce na stanovení základní závazné regulace pro rozvoj obce.

10.2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ S REPUBLIKOVÝMI PRIORITAMI PŮR

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vyjádřených v Politice územního rozvoje České republiky v aktuálním znění vyplývá:

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

- *Navržené řešení vychází ze stávající struktury obce, kterou nenarušuje a respektuje limity využití území.*

Při stanovování 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.

- *Navrhované řešení je koncipováno tak, aby nebyl narušen stávající charakter zástavby v zastavěném území obce*

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů se změnou č. 3 ÚP koncepce nemění. Návaznosti územního plánu na okolní katastry jsou zapracovány v koordinačním výkrese a jsou v souladu se ZÚR ZK následovně:

Rozsah řešeného území je vymezen celým správním územím obce, tj. katastrálním územím Neubuz.

Rozsah řešeného území je znázorněn ve výkrese P4-1 Výkres širších vztahů.

Sousední katastrální území jsou: k.ú. Trnava u Zlína, k.ú. Deštná u Zlína, k.ú. Všemina, k.ú. Chrastěšov, k.ú. Slušovice

Navrhovaným řešením změny č.3 územního plánu Neubuz není dotčeno žádné sousední katastrální území.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Požadavky Urbanistickou koncepcí, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Plochy výroby a skladování (V) :

- Rozšíření průmyslové zóny V 25 o část plochy ploch technické infrastruktury TV a TE a část ploch zemědělských Z : *požadavek je zpracován jako plocha V71*

Plochy krajinné zeleně (K)

- Nově vymezit plochu krajinné zeleně v části plochy technické infrastruktury TV a plochy zemědělské Z: *požadavek je zpracován vzhledem k řešenému území jako zeleň sídelní Z* 72*

Plochy pro energetiku TE

- Návrhové plochy pro vodní hospodářství TV44 a TV 55 změnit na plochu pro energetiku : *požadavek je zpracován jako TE 73 a TE 78*

Obecné pokyny pro zpracování:

- Forma zpracování bude dle metodiky Zlínského kraje.
- *Splněno.*
- Projektant se zavazuje provést úpravy grafické a textové části na základě výsledků projednání, na základě požadavků pořizovatele.
- *Bude věcí doprojednání a dopracování změny ÚP.*
- V koordinačním výkrese zakreslit pás území kolem hranice obce z ÚP sousedních obcí, které mají pořízenou územně plánovací dokumentaci dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ze kterého by byly zřejmé návaznosti závaznosti záměrů na území sousedních obcí.
- *Zakresleno.*
- Obsah grafické a textové části bude vypracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,
- *Obsah odpovídá.*
- Případná úprava dokumentace pro opakované veřejné jednání bude řešena formou dodatku smlouvy o dílo.

- Zpracovatel bere na vědomí, bude věci zákonného projednání.

Dokumentace pro veřejné jednání:

- Ve fyzické podobě vyhotovit 2 dokumentace.
- *Splněno.*
- V digitální podobě předat výkresovou část v *.pdf a textovou část v *.doc / *.docx.
- *Splněno.*
- Obsah dokumentace:
- *Splněno dle pokynů pro zpracování návrhu změny.*

13. VYHODNOCENÍ SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Součástí řešení změny č. 3 není předložena žádné variantní řešení.

14. VYHODNOCENÍ S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci zákonného projednání nebyly vzneseny žádné pokyny pro dopracování dokumentace.

15. VYHODNOCENÍ S POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 53 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Součástí projednání nebyly podány žádné pokyny pro přepracování dokumentace.

16. VYHODNOCENÍ S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Součástí projednání nebyly podány žádné pokyny pro přepracování dokumentace.

17. VYHODNOCENÍ S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE UST. § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Součástí projednání nebyly podány žádné pokyny pro přepracování dokumentace.

18. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Nejsou vzneseny žádné požadavky

19. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZNÍ

Pokyny pro zpracování změny nebyl vznesen požadavek na potřebu vymezení prvků regulačního plánu.

20. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

20.1 ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU:

a) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Řešením změny č.3 územního plánu Neubuz nedojde ke střetu s plošnými investicemi do půdy.

b) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Na k.ú. Neubuz se nachází zemědělské areály. V řešení změny č.3 územního plánu Neubuz jsou areály zachovány ve stávající podobě.

c) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Z hlediska zájmů ekologické stability nedojde návrhem změny č.3 územního plánu Neubuz k narušení navrhovaného ani stávajícího ÚSES.

d) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Hranice k.ú. je vyznačena v grafické části odůvodnění změny č.3 územního plánu Neubuz , a to ve výkrese P4-1 Výkres širších vztahů.

e) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

- Plocha výroby a skladování V č.71 : je navržen zábor ZPF o rozloze 0,7047ha jako rozšíření původní plochy V č.25 v třídě ochrany IV pro rozvoj stávajících podnikatelských aktivit. Jedná se pozemky navazující na stávající areál firmy, která potřebuje další plošný rozvoj. Změna ÚP je podporována obcí, protože se jedná o rozvoj firmy, která je důležitým zdrojem pracovních příležitostí v obci a okolí.
- Plocha sídelní zeleně Z*: č.72. je navržen zábor ZPF o rozloze 0,0528ha v třídě ochrany IV a tato plocha je navržena jako izolační zeleň výrobního areálu od okolní zástavby
- Plocha technické vybavenosti T*: je navržen zábor ZPF 0,5361ha v třídě ochrany IV pro možný rozvoj technické infrastruktury obce. Jedná se o pozemek ve vlastnictví obce, který může sloužit pro potřebné dobudování technické vybavenosti (ploch pro TV, sběrný dvůr atd.).

Další změnové plochy jsou navrženy pro nové vedení inženýrských sítí, které nebudou mít dopad na zábor ZPF.

20.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

V katastrálním území Neubuz o celkové rozloze 542 ha se nachází 277 ha pozemků určených k plnění funkce lesa což je téměř 51 % z rozsahu katastrálního území. Řešením změny č.3 územního plánu Neubuz však nedochází k záboru PUPFL, ochranná pásma lesa a vodních toků jsou respektována.

21. VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

21.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH




Rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání (dle § 55b odst. 7 stavebního zákona)

Námitka č. 1

Podatel: 

Datum podání: 02.06.2021

Věc: námitky dotčeného vlastníka k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neubuz

Podatel je vlastníkem domu č.p.  na pozemku par. č.  a přilehlých pozemků  vše v k.ú. Neubuz, obec Neubuz. Tyto nemovitosti podatel využívá k trvalému bydlení.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatel tímto podává proti předmětnému návrhu Změny č. 3 Územního plánu Neubuz v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

1) Nesouhlasím s účelovou změnou č. 3 Územního plánu z důvodu legalizace nepovolené stavby rozšířením plochy původní 25, kde vzniká nová plocha 71. V místě dotčeném v současné době stojí nepovolená stavba, na kterou bylo zahájeno řízení o odstranění stavby. Takový postup, pokud bude schválený správními orgány, považuji za protiprávní.

Odůvodnění:

Stavba Vysokoregálového skladu, který byl od samého zahájení stavěn v rozporu se stavebním povolením, v rozporu s Územním plánem Neubuz a až na základě mého odvolání po opakovaném pokusu o legalizaci nepovolené stavby došel Krajský stavební úřad k závěru, že je stavba v rozporu s Územním plánem. Stavba byla přesto v rozporu se zákonem dokončena a podle zjištění kontroly z KHS je i provozována. Z důvodu legalizace této nepovolené stavby byla provedena a schválena Změna č. 1 územního plánu, kdy byl z tohoto dokumentu vypuštěn původní regulativ výškového omezení staveb v daném území v blízkosti obytné zástavby nízkých rodinných domů. Touto změnou a vytvořením plochy 71 je další

rozšiřování průmyslového areálu směrem k mé nemovitosti a tím jsou přímo dotčeny moje práva na klidné bydlení, které je ohrožováno emisemi hluku, světla a zvýšené dopravy v areálu. Takové rozšíření se nemůže schválit a je nutné ponechat průmyslové plochy ve stávajícím rozsahu, aby nedocházelo ke zvyšování výše uvedených negativních vlivů. Navržený pásek zeleně neodstiňuje moji nemovitost od výše uvedené zátěže, protože je nedostatečný a výškově nikdy nedosáhne nadměrně vysoké průmyslové stavby.

V době výstavby své nemovitosti jsem nemohl očekávat, že k podobnému záměru někdy v budoucnu dojde, podobná změna nebyla zanesena ani ve výhledu územního plánu a zástupcem obce jsem byl ujištěn, že o podobné zástavbě se neuvažuje a lokalita nebude i v budoucnu využívána, což i dokládá vlastnictvím pásu pozemku (cesty), který byl ve vlastnictví obce. K prodeji pozemku průmyslového subjektu došlo v době zpracování územního plánu a tím i porušení přirozené hranice mezi průmyslovou zónou a obytnou částí obce. V této ploše jsme přesto nenapadali prostor pro rozšíření firmy, protože tenkrát noví zástupci obce nás ujišťovali o potřebách pracovních míst pro místní občany. V současné době se zaměstnanost místních občanů ve firmě snižuje a firma nedostatek pracovníků řeší dovozem agenturních dělníků ze zahraničí. Tím se také potírá další důvod rozšiřování areálu z důvodu zaměstnanosti. Pokud se takový postup schválí, může to být další precedens nelegální postupu stavebníka, pro kterého vlastní územní plán nepředstavuje žádný regulativ a docílí svých záměrů i za cenu nedodržení zákona.

Výrok: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona vymezuje územní plán plochy a koridory, nezabývá se stavbami. Proces pořizování změny územního plánu neřeší stavební řízení, např. řízení o odstranění stavby, neboť se jedná o procesní řízení nad rámec územního plánu. Změna č. 3 Územního plánu Neubuz nelegalizuje nepovolenou stavbu, nýbrž nepatrně rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu V25 (v platném Územním plánu Neubuz ve znění změny č. 1) – nově V71 (v návrhu změny č. 3).

Pro eliminaci potencionálních negativních vlivů z průmyslové výroby je navržena plocha sídelní zeleně Z 72, která bude sloužit jako izolační pás zeleně a protihluková opatření. Z ekonomického hlediska se jedná o další rozvoj výrobních činností na území obce, které přináší možné rozšíření pracovních možností nejen v obci, ale i v širším regionu. Řešený požadavek na změnu v územním plánu byl předložen k vyjádření Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Orgán ochrany přírody a krajiny konstatoval, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Dále bylo vydáno stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém bylo konstatováno, že uvedenou změnu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Navrhovaná změna funkčního využití území nepředstavuje závažné riziko pro životní prostředí a veřejné zdraví.*

V rámci veřejného projednání bylo uplatněno stanovisko ze strany Krajské hygienické stanice Zlínského kraje, ve kterém se s návrhem změny č. 3 souhlasí. Souhlas byl však podmíněn tím, že v ploše výroby a skladování V 71, která rozšiřuje původní plochu výroby V 25, bude jako nepřípustné využití území stanoveno umístování zdrojů nadměrného hluku, tj. hluku přesahujícího hygienické limity hluku stanovené v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, pro chráněný vnitřní prostor staveb, chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu. Souhlasné stanovisko v rámci veřejného projednání dále uplatnil Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č.

201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. Konstatují, že vzhledem k tomu, že v rámci změny č. 3 nedochází k umístění vyjmenovaného stacionárního zdroje zařazeného dle přílohy zákona o ochraně ovzduší, nepředpokládá se významné ovlivnění kvality ovzduší a že případné umístění a provedení staveb vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší je posuzováno vždy individuálně s přihlédnutím na konkrétní technologii a vzdálenost od obytné zástavby. Plocha výroby, která je vymezena v blízkosti plochy individuálního bydlení, je opatřena dostatečnými regulativy, které omezují provoz činností obtěžujících zápachem nebo hlukem.

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Předmět změny č. 3 Územního plánu Neubuz tento cíl územního plánování respektuje. Navržené řešení v podobě rozšíření návrhové plochy výroby nemá negativní vliv na životní prostředí, nesnižuje kvalitu života v obci, naopak má příznivý vliv na ekonomický a hospodářský rozvoj v obci. Rozšířením výroby se zvýší pracovní příležitosti nejen v obci, ale i v širokém okolí. Dá se předpokládat nejen zvýšení atraktivity obce, ale i potenciální přisun nového obyvatelstva do obce.

21.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání (dle § 55b odst. 7 stavebního zákona)

Připomínka č. 1

Podatel: Lesy ČR s.p.
Datum podání: 28.05.2021

Připomínka:

Lesy České republiky, s.p., Oblastní ředitelství jižní Morava, jako správce vodních toků v řešeném území: Všeminka ČHP 4-13-01-0120, IDVT 10198520 a její přítoky, požaduje respektování ochranného pásma drobných vodních toků o šířce 6 m od břehové hrany vodního toku. Dále upozorňujeme, že jakýkoliv zásah do koryta vodního toku nebo umístění staveb v tomto ochranném pásmu by podléhalo souhlasu správce toků. Toto vyjádření se vydává k oznámení o návrhu Opatření obecné povahy. Platnost vyjádření je 2 roky od data vydání.

Vyhodnocení: Pořizovatel bere na vědomí. Do textové části odůvodnění bylo doplněno, že v návrhu změny č. 3 ÚP Neubuz jsou respektována ochranná pásma vodních toků.

21.3 VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH DLE § 55B ODS. 7 STAVEB. ZÁKONA

KRAJSKÝ ÚŘAD ZLÍNSKÉHO KRAJE, odbor územního plánování a stavebního řádu, doručeno dne 12.07.2021

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona souhlasí s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 3 Neubuz z hlediska zajištění koordinace využívání území s

ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění:

Krajský úřadu Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 3 ÚP Neubuz z těchto hledisek:

a) Zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 3 ÚP Neubuz nemá vliv na řešení koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy se sousedními obcemi.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Od 11.9.2020 je platná Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky. Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 3 ÚP Neubuz není v rozporu se záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 11.9.2020.

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání k návrhu Změny č. 3 ÚP Neubuz není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 2.

Vyhodnocení: Pořizovatel bere na vědomí.

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE ZLÍNSKÉHO KRAJE, doručeno dne 22.07.2021

Dne 23. 6. 2021 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Odboru stavebního úřadu Městského úřadu Vizovice, Masarykovo náměstí 1007, 763 12 Vizovice, č.j.: MUVIZ 011119/2021 ze dne 23. 6. 2021, o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Neubuz, který byl zpracován dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví k vydání stanoviska a dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, a to podle § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Neubuz.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Neubuz se souhlasí.

Odůvodnění:

Dne 23. 6. 2021 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Odboru stavebního úřadu Městského úřadu Vizovice, Masarykovo náměstí 1007, 763 12 Vizovice, č.j.: MUVIZ 011119/2021 ze dne 23. 6. 2021, o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Neubuz.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Neubuz připomínky.

Vyhodnocení: Pořizovatel bere na vědomí.