



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 14. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 14.09.2020

Návrh na pořízení změny č. 4 Územního plánu Karviné, který podala společnost MERANO a.s.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

neschválilo

návrh na změnu č. 4 Územního plánu Karviné společnosti MERANO, a.s., který je přílohou č. 1 tohoto usnesení, v souladu s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

nebo

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

schválilo

návrh na změnu č. 4 Územního plánu Karviné společnosti MERANO, a.s., který je přílohou č. 1 tohoto usnesení, v souladu s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Důvodová zpráva:

ZM-14-OSŽP-Návrh na pořízení změny č. 4 Územního plánu Karviné, který podala společnost MERANO a.s.-DZ.pdf

Přílohy k usnesení:

ZM-14-OSŽP-Návrh na pořízení změny č. 4 Územního plánu Karviné, který podala společnost MERANO a.s.-1U.pdf

Vyřizuje: Odbor stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování a životního prostředí
Ing. Kateřina Hrubá

Schválil: Ing. Libuše Krupková MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Návrh na pořízení změny č. 4 Územního plánu Karviné, který podala společnost MERANO a.s.

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Úvod

Územní plán Karviné (dále jen také „územní plán“ nebo „ÚP“) vydalo Zastupitelstvo města Karviné dne 23.04.2018 usnesením č. 791 a účinnosti nabyl dne 11.05.2018. Změnu č. 1 územního plánu vydalo Zastupitelstvo města Karviné dne 29.04.2019 usnesením č. 78, která nabyla účinnosti dne 26.06.2019.

Územní plán Karviné, ve znění změny č. 1, podle kterého je v současné době správní území statutárního města Karviné posuzováno, stanoví základní koncepci rozvoje města, jeho urbanistickou koncepci (plošné a prostorové uspořádání), koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy k obnově nebo opětovnému využití území znehodnoceného důlní činností a vymezuje veřejně prospěšné stavby.

Důvod předkládaného materiálu

Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je pořizovatelem Územního plánu Karviné (dále jen „pořizovatel“ nebo také „úřad územního plánování“), obdržel dne 04.05.2020 návrh na pořízení změny Územního plánu Karviné týkající se LV 1946 v katastrálním území Ráj – v areálu na ulici U Farmy v Karviné, v části města Ráj, na pozemcích parc. č. 1156/1, 1156/2, 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1156/6, 1156/7, 1156/8, 1156/9, 1156/10, 1156/13, 1156/14, 1156/16, 1156/19, 1156/21, 1156/22, 1156/23, 1156/27, 1156/28, 1156/29, 1156/36, 1156/44 a 1156/45 v katastrálním území Ráj, který podala společnost MERANO a.s., IČO 278 24 578, Na Novém poli 381/5, 733 01 Karviná - Staré Město (dále jen „navrhovatel“).

Vyznačení zájmového území v územním plánu



Navrhovatel dne 19.05.2020 doplnil návrh na pořízení změny územního plánu o požadavek na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem pořizování podle § 55a stavebního zákona.

Podání navrhovatele neobsahovalo náležitosti podle § 55a odst. 2 stavebního zákona, proto úřad územního plánování navrhovatele opatřením č. j. SMK/072831/2020 ze dne 08.06.2020 vyzval k doplnění podání v souladu s ustanovením § 55a odst. 2 písm. d) a e). Úřad územního plánování stanovil navrhovateli lhůtu pro doplnění 40 dnů, kterou považoval za přiměřenou, vzhledem k tomu, že lhůta k vydání uvedených stanovisek činí zpravidla 30 dnů. Navrhovatel byl ve výzvě rovněž poučen, že může požádat o prodloužení lhůty stanovené k doplnění svého podání, v souladu s § 39 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tuto možnost však nevyužil.

Navrhovatel podáním ze dne 24.06.2020 návrh na změnu územního plánu doplnil pouze o stanovisko podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, tj. o stanovisko podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na to, že navrhovatel nedoplnil podání o stanovisko podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona tak, jak byl vyzván, a úřadu územního plánování ze své úřední činnosti je známo, že stanovisko příslušného úřadu návrhu obsahu změny je vydáváno na základě stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, které již bylo doloženo, požádal v součinnosti o toto stanovisko Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Výše uvedené stanovisko si úřad územního plánování vyžádal také s ohledem na hospodárnost vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, tj. pořízení změny územního plánu zkráceným postupem pořizování podle § 55a stavebního zákona je jednodušší, tudíž ekonomičtější. V úvahu byla brána zejména skutečnost, že navrhovatel uvedl že se nebude podílet na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu, jelikož není z viny navrhovatele.

Na základě doplněných stanovisek splňuje návrh společnosti MERANO, a.s. požadavky dle ustanovení § 55 a odst. 2 písm. a) až f) stavebního zákona, tudíž lze rozhodnout o pořízení územního plánu zkráceným postupem pořizování, jelikož ze stanovisek § 55a odst. 2 písm. d) a e) nevyplývá požadavek na zpracování variant řešení, tj.:

Ze stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, tj. stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyplynulo, že záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Ze stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona, tj. stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako příslušného úřadu podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 10i odst. 2 tohoto zákona vyplynulo, že návrh na změnu Územního plánu Karviné nebude posuzován podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu nebo jeho změny.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. Je na zastupitelstvu obce, aby návrh posoudilo a rozhodlo o pořízení změny územního plánu v souladu s ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona.

Zdůvodnění doporučení odboru

Na základě stanoviska úřadu územního plánování (příloha č. 1 usnesení) k návrhu na změnu Územního plánu Karviné, který podala společnosti MERANO a.s. a vzhledem k tomu, že zájmové území se nachází uprostřed stávající rodinné zástavby s návazností na rozvojové plochy bydlení, ve které je nutno zajistit podmínky pro kvalitní prostředí a zejména kvalitní bydlení, pořizovatel nedoporučuje Zastupitelstvu města Karviné schválit návrh a rozhodnout o pořízení změny územního plánu.

V předmětné záležitosti se jedná o opakovaný návrh na změnu Územního plánu Karviné společnosti MERANO a.s. O tomto návrhu již rozhodovalo Zastupitelstvo města Karviné, a to usnesením č. 242 ze dne 20.01.2020, kterým neschválilo předmětný návrh, v souladu s ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona.

Je na zastupitelstvu obce, aby návrh posoudilo a rozhodlo o pořízení změny územního plánu v souladu s ustanovením § 46 odst. 3 stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů jsou v rámci tohoto materiálu Zastupitelstvu města Karviné předloženy varianty návrhů usnesení.

Rada města Karviné připravuje dle § 102 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů návrhy pro jednání Zastupitelstva města Karviné.

Rada města Karviné usnesením č. 1596 ze dne 26.08.2020 doporučila Zastupitelstvu města neschválit návrh na změnu č. 4 Územního plánu Karviné společnosti MERANO, a.s., v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Úhrada nákladů na pořízení změny územního plánu

Dle § 45 odst. 4 stavebního zákona může obec podmínit zpracování změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů, pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele.

Je na rozhodnutí obce, zda podmíní pořízení změny Územního plánu Karviné úplnou nebo částečnou úhradou nákladů na její pořízení jednotlivými navrhovateli, a to poměrnou částí, dle rozsahu jednotlivých návrhů, či nikoliv.

Z rozpočtu statutárního města Karviné na rok 2020 z kapitoly č. 3630020-363, ve které byly schváleny finanční prostředky na územně plánovací dokumentace a podklady, bude financováno pořízení změny č. 2 Územního plánu Karviné, a to na základě schváleného zadání změny č. 2 Územního plánu Karviné.

Za předpokladu schválení návrhu a schválení finančních prostředků na úhradu nákladů na zpracování změny č. 4 Územního plánu Karviné, včetně souvisejících nákladů ve smyslu § 46 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, bude Zastupitelstvu města Karviné předložen materiál, na základě kterého bude rozhodováno o pořízení změny č. 4 Územního plánu Karviné, v souladu § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, a to na základě schváleného návrhu na pořízení změny Územního plánu Karviné.

Příloha č. 1

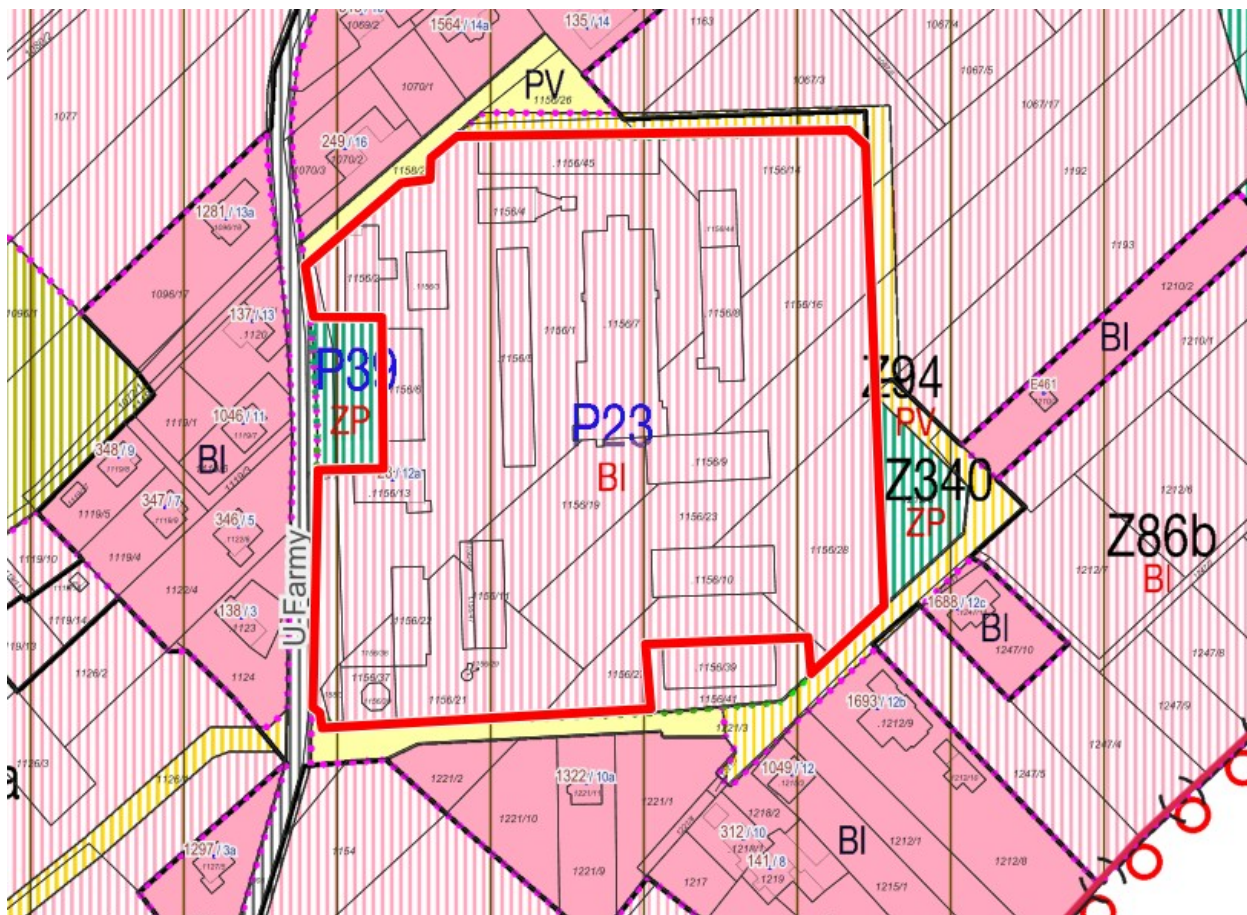
Příloha č. 1 k usnesení

Stanovisko k návrhu na změnu Územního plánu Karviné, který podala společnost MERANO a.s., Na Novém poli 381/5, 733 01 Karviná – Staré Město dne 23.04.2019

Společnost MERANO a.s., jako vlastník pozemků uvedených na LV 1946 v katastrálním území Ráj (viz níže vyznačení zájmového území v územním plánu) podala návrh na pořízení změny územního plánu, která spočívá v zařazení pozemků, na kterých se nachází areál na ulici U Farmy (využívaný jako průmyslový, výroba, skladování, lehký průmysl, drobná výroba, služby) (dále jen „areál“), nově do plochy „smíšené výrobní, skladování, služby, drobná výroba“ a to z důvodu, jak je uvedeno v návrhu „Nyní nelogicky zařazeno do ploch BI – bydlení individuální.“

V souvislosti s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu navrhovatel uvedl: „Bez úhrady, není z viny navrhovatele.“

Vyznačení zájmového území v územním plánu



- Stanovisko úřadu územního plánování, jako pořizovatele územního plánu:

Podle Územního plánu Karviné je zájmové území v katastrálním území Ráj, ve kterém se v současné době nachází průmyslový areál, zařazeno do změnové plochy bydlení individuálního - BI, přestavbové plochy P23.

Přestavbová plocha P23, která má navržené změnové využití jako plocha bydlení individuálního – BI, navazuje na stávající i rozvojovou lokalitu určenou pro zástavbu rodinnými domy, tj. nachází se přímo uprostřed rodinné zástavby.

V zájmovém území je rovněž navržena veřejně prospěšná stavba ozn. DT-Z265 - rozšíření komunikace v ul. U Farmy, cyklotrasa, vodovod, kanalizace, plynovod, kabelové vedení vn, a to vzhledem k nekapacitní komunikaci na ulici U Farmy, která je v zájmovém území určena pro dopravní obsluhu stávajících zastavěných ploch a pro obsluhu navazujících rozvojových ploch bydlení.

Přestavbová plocha P23 se způsobem využití jako plocha bydlení individuálního byla při pořizování Územního plánu Karviné do návrhu zpracována na základě požadavku společnosti DEXON CZECH

s.r.o. ze dne 29.10.2009. Tato společnost požadovala zařadit do návrhu zadání Územního plánu Karviné pozemky parc. č. 1156/14, 1156/16, 1156/23 a 1156/28 v katastrálním území Ráj, které jsou vedeny jako plochy průmyslu, nově do ploch obytné zástavby rodinných domů, a to z důvodu, že již nepočítá s rozvojem průmyslových ploch v této lokalitě.

Zařazením pouze pozemků parc.č. 1156/14, 1156/16, 1156/23 a 1156/28 v katastrálním území Ráj, které jsou součástí areálu, tvořeného jednou vzájemně propojenou funkční plochou, do plochy individuální bydlení, by došlo k nevyváženému využití území. Nebyla by zajištěna funkčnost plochy pro bydlení ani pro výrobu. Z tohoto důvodu byl celý areál zařazen do přestavbové plochy bydlení individuálního tak, aby v rámci této plochy mohla být zachována funkčnost plochy pro bydlení, nedocházelo k jejímu ovlivňování plochami pro výrobu a mohla být řešena dopravní obslužnost navrhované funkce bydlení. Současně nutno podotknout, že obsahem územního plánu je, v souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona, mimo jiné, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, kdy není možné změnu funkčního využití řešit v rámci jednotlivých pozemků, ale naopak každou změnu využití nutno řešit v rámci ploch a širších vazeb tak, aby nedocházelo zejména k ovlivnění negativními vlivy mezi jednotlivými funkčními plochami, tj. v daném případě ovlivnění plochy bydlení individuálního v důsledku negativních vlivů ploch výroby.

Zastupitelstvo města Karviné dne 02.03.2010 na svém 30. zasedání schválilo návrh zadání Územního plánu Karviné, ve kterém byl mimo jiné zohledněn i požadavek společnosti DEXON CZECH s.r.o.

Požadavek byl zapracován v konceptu územního plánu. V rámci pořizování Územního plánu, jehož návrh a dále pak i upravený návrh byl veřejně projednáván, neuplatnila společnost DEXON CZECH s.r.o. ani její nástupnická společnost MERANO a.s., jako vlastníci pozemků, žádné připomínky nebo námítky.

Vzhledem k výše uvedenému měl pořizovatel za to, že s požadavkem, který byl v rámci zadání Územního plánu Karviné uplatněn, a který byl při pořizování zohledněn, vlastníci předmětných pozemků souhlasí.

V současné době se jedná se o lokalitu, kde je koncentrována výroba se zásobováním z ulice U Farmy. V těsné návaznosti na tuto lokalitu se nachází stávající zástavba individuálního bydlení, na kterou navazují další rozvojové plochy rovněž pro individuální bydlení. Ulice U Farmy je místní komunikací, obsluhující hustě zastavěnou lokalitu rodinnými domy a také stávající areál bývalé zemědělské výroby. Rovněž část rozvojových ploch pro individuální bydlení bude obslužena ze stávající komunikace ulice U Farmy. Pro komunikaci ulice U Farmy byl proveden statutárním městem Karviná průzkum konstrukce této komunikace a ověření průjezdnosti směrových prvků, ze kterého vyplynulo, že komunikace je z hlediska stávajícího zatížení dopravou nevyhovující a rovněž nevyhovuje ani z hlediska průjezdnosti, zejména nákladními vozidly.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je v územním plánu navrženo její rozšíření, a to z důvodu jejího zkapacitnění.

Podle platného územního plánu se stávající areál nachází v přestavbové ploše individuálního bydlení ozn. B1, ve kterém jsou stanoveny následující podmínky pro využití:

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

- rodinný dům
- stavba souvisejícího občanského vybavení
- byt jako součást stavby občanského vybavení
- víceúčelové hřiště, dětské hřiště včetně jejich oplocení
- změny stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství, sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily
- drobná architektura
- solární panely na střeše nebo na fasádě budovy
- stavba a zařízení pro veterinární péči

Nepřípustné využití

– všechny stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním využitím, např.:

- bytový dům, vila dům
- nová stavba pro rodinnou rekreaci
- stavba pro obchod o prodejní ploše větší než 400 m²
- stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství
- ostatní služby a provoz

- vřakoviřtře, autobazar
- sběrna surovin
- řerpací stanice pohonných hmot a plnící stanice LPG
- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- stavba garáže, vyjma garáže u stavby rodinného domu
- stavba ubytovacího zařízení – ubytovna, nový azylový dům, ubytování lidí bez domova (noclehárny, nízkoprahové centrum osob bez přístřeří)
- fotovoltaická elektrárna, vyjma fotovoltaické elektrárny sloužící pouze pro potřeby stavby, na které je umístěna
- větrná elektrárna
- stavba a zařízení ubytovacích zařízení, vyjma podmíněně přípustného využití
- rušení stávajících veřejných hřiřtř bez náhrady
- oplocení veřejných prostranství a sídelní zeleně, vyjma oplocení zařízení staveniřtře, vyjma zahrad
- mobilní dům
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)

Podmíněně přípustné využití

- stavba a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivněnř hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduří v území, u nově stavených objektů, které budou realizovány jako součást rodinného domu, bude tato funkce doplňkovou k funkci bydlení, tj. nebude překračovat 50 % z celkové užitné plochy stavby pro bydlení
- stavba ubytovacího zařízení - penzion
- fotovoltaická elektrárna sloužící pouze pro potřeby stavby, na které je umístěna

Vzhledem ke stanovenému využití plochy BI a s ohledem na to, že pozemky navržené pro změnu se nacházejí uprostřed stávající rodinné zástavby, mohou být v zájmovém území nově umístovány pouze takové stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelských aktivit, které nesnižují kvalitu prostředí, zejména kvalitu bydlení, a to v souladu s ustanovením ř 4 odst. 1 vyhlásky ř. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších řepisů a ustanovení ř 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona.

Kvalitu prostředí a kvalitu bydlení neovlivnř takový provoz, který nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivněnř hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací, kvality ovzduří v území a nedochází k negativnímu ovlivněnř z dopravního zatížení.

Dále podle řlánku (24a) Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací ř. 1, 2 a 3, která je pro pořizování a vydávání územního plánu podle ustanovení ř 31 odst. 4 stavebního zákona závazná, je, mimo jiné, nutné vhodným uspořádaním ploch vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobnř činnosti na bydlení. S ohledem na uvedené, není možné v zájmovém území připustit takový rozvoj, který by měl negativní vliv jak na stávající, tak i na budoucí funkci bydlení v zájmovém území.

Závěr:

Na základě výře uvedeného a vzhledem k tomu, že zájmové území se nachází uprostřed stávající rodinné zástavby s návazností na rozvojové plochy bydlení, ve které je nutno zajistit podmínky pro kvalitní prostředí a zejména kvalitní bydlení, pořizovatel nedoporučuje Zastupitelstvu města Karvině schválit návrh a rozhodnout o pořizení změny územního plánu na základě návrhu společnosti MERANO a.s.

Je na zastupitelstvu obce, aby návrh posoudilo a rozhodlo o pořizení změny územního plánu v souladu s ustanovením ř 46 odst. 3 stavebního zákona.