

Návrh
na zasedání zastupitelstva města konané dne 18.09.2019

Předmět návrhu: Návrh na schválení pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov

Návrh zpracoval: Petr Gono, referent odboru rozvoje a územního plánování

Návrh předkládá: RM na základě svých usnesení ze dne 09.09.2019

Usn. RM č. 804/19

RM doporučuje ZM schválit záměr pořídit Změnu č. 3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov – Dolní Žďár.

Usn. RM č. 805/19

RM doporučuje ZM pověřit Ing. Jitku Samákovou v souladu s § 47 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) funkcí určeného zastupitele ve věci pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

Usn. RM č. 806/19

RM doporučuje ZM podmínit dle § 45, odst. 4 stavebního zákona pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov úplnou úhradou nákladů na její pořízení.

Usn. RM č. 807/19

RM ukládá odboru RÚP předložit materiál týkající se souhlasu s pořízením Změny č. 3 Územního plánu Ostrov Zastupitelstvu města.

Návrh projednán (konzultován):

Návrh na usnesení:

ZM schvaluje záměr pořídit Změnu č. 3 Územního plánu Ostrov, týkající se změny výškové hladiny zástavby v plochách bývalého výrobního areálu Škoda Ostrov – Dolní Žďár.

ZM pověřuje Ing. Jitku Samákovou v souladu s § 47 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) funkcí určeného zastupitele ve věci pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov.

ZM dle § 45, odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ostrov úplnou úhradou nákladů na její pořízení.

Vztah k rozpočtu města:

Předpokládané náklady na pořízení změny cca 200 000,- Kč.

Předpokládáme, že případné pořízení změny bude podmíněno úplnou úhradou nákladů ze strany žadatele.

Související usnesení:

Zdůvodnění návrhu:

Dne 6. 5.2019 byla MěÚ Ostrov, úřadu územního plánování doručena žádost stávajícího vlastníka bývalého areálu Škoda Ostrov společnosti Industrial Center CR4 s.r.o. o změnu Územního plánu Ostrov ve smyslu zvýšení podlažnosti budov ze stávajících 12 m na 22,5 m nad upraveným terénem. Současné funkční využití VS – Plochy smíšené výrobní, regulační podmínky prostorového uspořádání jako je koeficient zastavěnosti a minimální % ozelenění žadatel měnit nepožaduje. Žadatel uvádí, že požadavkem je zvýšení podlažnosti objektu plánované haly A, nicméně ve výčtu změnovaných pozemků je i pozemek 493 k.ú. Dolní Žďár u Ostrova, který umístěním objektu haly A není dotčen a má na něm být umístěna hala B. Předpokládáme tedy, že se žádost týká celého areálu (žádost o změnu územního plánu).

Stávající platný Územní plán Ostrov v místě bývalého areálu Škody Ostrov reguluje výškovou hladinu zástavby na 3 nadzemní podlaží (výška římsy 12 m od upraveného terénu). V roce 2017 bylo vydáno územní rozhodnutí na Průmyslový park Ostrov nad Ohří v bývalém areálu Škoda Ostrov, v rámci něhož bylo povoleno umístění dvou výrobních a skladovacích hal (hala A o velikosti 529,25 x 193,25 m a výšce 14 m od upraveného terénu, výška římsy 12 m od upraveného terénu a hala B o velikosti 133,26 x 145,26 m a výšce 14 m od upraveného terénu, výška římsy 12 m od upraveného terénu), dále řešení nové technické infrastruktury, parkovacích stání (1014 parkovacích stání pro osobní automobily a 92 stání pro nákladní automobily), areálových komunikací, sadových úprav a nového dopravního napojení areálu, a to pro nákladní a osobní vozidla stykovou křižovatkou s komunikací I/25 (Ostrov – Jáchymov) a pro osobní automobily a složky IZS stykovou křižovatkou s komunikací III/0242 (Dolní Žďár – Vykmánov) (zákres umístění hal v areálu v příloze č. 2). V roce 2018 bylo vydáno stavební povolení pro halu A (viz příloha č. 3), pro halu B se připravuje.

Kladným přínosem realizace povoleného záměru je revitalizace dlouhodobě nevyužitého a chátrajícího areálu, plánované vytvoření nových pracovních míst (až 4010 zaměstnanců ve třísměnném provozu), dále vstup významného investora na území Města Ostrov, se kterým může souviset i rozvoj další podnikatelské činnosti a pravděpodobně i zvýšená poptávka po bydlení a tím nárůst investic do bytové výstavby. V rámci areálu by měly být využívány moderní technologie a technologické a logistické postupy, které s sebou nesou poptávku po kvalifikovaných zaměstnancích (aktuální situace na trhu práce viz údaje ČSÚ zde: <https://www.czso.cz/csu/xk/nezamestnanost-v-karlovarskem-kraji-k-31-7-2019-podle-mps-v>.) Negativní dopady pak mohou být ve zvýšené dopravní zátěži (viz oznámení EIA – příloha č. 4) v místě napojení areálu na komunikaci Ostrov – Jáchymov, nárůstu hustoty dopravy na silnicích I/25 a I/13 a kamionové dopravy směrem na Stráž nad Ohří a Karlovy Vary (znázornění hustoty dopravní zátěže viz oznámení EIA příloha č. 5). Již v rámci povoleného záměru se předpokládá dopravní zatížení (cesta tam i zpět) 960 nákladními a 3110 osobními vozidly denně.

V předložené žádosti o změnu územního plánu žadatel žádá o možnost navýšení limitu maximální podlažnosti/výšky u haly A z 12 na 22,5 m z důvodu speciálního zadání ze strany budoucího uživatele budovy. Hala by měla sloužit pro lehkou výrobu a skladování, půdorysné rozměry haly by dle předběžných informací měly zůstat stejné 529,25 x 193,25 m. Hala A by tak svým objemem téměř zdvojnásobila. Pro srovnání uvádíme, že plánovaná hala A má plánovanou zastavěnou plochu cca 102.000 m², hala společnosti Tchibo v průmyslové zóně Cheb cca 73.000 m² a hala společnosti Amazon u Dobrovíže cca 97.000 m² (doposud největší logistický areál v ČR), oba existující areály mají v zásadě přímé napojení na dálniční síť. Odpovídající dopravní infrastruktura v Ostrově v současné době chybí a další navyšování dopravní zátěže ve směru na Chomutov přes obce Boč, Stráž nad Ohří je z hlediska širších vztahů sledovaných úřadem územního plánování nežádoucí. Vzhledem k charakteru záměru

se město Ostrov bude muset pravděpodobně také zabývat vybudováním dostatečného množství odstavných parkovišť s hygienickým zázemím pro řidiče kamionů. Z dosavadní praxe provozu podobných areálů totiž vyplývá, že kamiony nemohou v rámci svých povinných přestávek zůstat uvnitř areálu a hledají tak odstavy mimo něj.

Další negativní dopad navýšení výšky haly A vnímá úřad územního plánování ve vztahu k národní kulturní památce (NKP) „Rudá věž smrti v Ostrově“ rejst. č. ÚSKP 317, která se nachází v sousedství plánovaného záměru. Rudá věž smrti byla součástí bývalého pracovního tábora Vykmanov II. Jedná se o budovu, která v 50. letech 20. století sloužila v rámci Jáchymovských dolů k soustředování uranové rudy a čistého smolince z uranových šachet na Jáchymovsku a jejímu zpracování drcením za účelem transportování do SSSR. Z celého areálu se dodnes zachoval pouze sklad a věž. Osmi podlažní věž je z neomítnutého cihlové zdiva a je zastřešena pultovou střechou. #NKP Rudá věž smrti je jednou z 22 nově zapsaných lokalit na Seznam světového dědictví UNESCO souhrnně nazvaných, jako Hornický region Erzgebirge/Krušnohoří (Erzgebirge/Krušnohoří Mining Region). Výška věže je 20,8 m a v současné době v posuzovaném území představuje dominantní stavbu. Toto její „postavení“ by mělo být, vzhledem k její významnosti, zachováno i do budoucna. Za kulturní památky analogického charakteru a funkce lze označit např. areál památníku vypálených Lidic, pomník ženského koncentračního tábora ve Svatavě či hřbitov s památníkem v Letech u Písku. V rámci objektu je do budoucna plánováno zřízení „Muzea otrockých prací komunistického režimu“ pod správou Národního památkového ústavu. #Zvýšená hala A (kterou by bylo možné realizovat po schválení změny územního plánu) by při výšce 22,5 m památku Rudá věž smrti z jižního a jihozápadního pohledu zcela zakryla. Dle vyjádření Národního památkového ústavu není možné záměr navýšení výškové hladiny zástavby akceptovat a to především z hlediska kulturních hodnot daného území. Zásadně negativně by ovlivnil prostředí národní kulturní památky a její pohledové a společenské uplatnění. #

Úřad územního plánování oslovil obce dotčené záměrem (Hájek, Hroznětín, Jáchymov, Krásný Les, Stráž nad Ohří, Boží Dar, Merklín, Potůčky, Horní Blatná), dotčené orgány (MěÚO odbor životního prostředí, MěÚO odbor dopravně správní, Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, KÚKK odbor životního prostředí a zemědělství, KÚKK odbor dopravy a silničního hospodářství, KÚKK odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cest. ruchu, KÚKK odbor regionálního rozvoje, ŘSD ČR) a Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, aby obdržel relevantní podklady pro rozhodování o tom, zda zahájit pořizování změny územního plánu.

- Obec Krásný Les a Stráž nad Ohří považují záměr za stávajících dopravních podmínek obce přímo dotčené dopravní zátěží na silnici I/13 za nepřijatelný (příloha č. 6).
- Město Boží Dar dle usnesení Zastupitelstva města č. 13/3 ze dne 29.07.2019 zásadně nesouhlasí s uvažovaným záměrem a to především z hlediska možného ohrožení statutu památky „Rudá věž smrti“ nově zapsané na seznam UNESCO a dále hrozby enormního nárůstu dopravní zátěže na silnici I/25 a jejich vlivů (příloha č. 7).
- Národní památkový ústav, územní pracoviště v Lokti, z hlediska vlivu na památku zapsanou na Seznam světového dědictví UNESCO pak navýšení výškové hladiny zástavby považuje za neakceptovatelný (příloha č 8).
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje vzhledem k rozsahu plánované stavební činnosti a následné podnikatelské aktivity v areálu Škoda Ostrov, nemá s ohledem na poskytnuté informace připomínky, ale považuje nezbytné zodpovědně zvážit veškeré dopady do širšího území, zejména zajistit a adekvátně posílit dopravní infrastrukturu v území takovým způsobem, aby dopravní toky související s průmyslovými či skladovými objekty negenerovaly dopravní závady.

Krajský úřad tedy doporučuje, aby v případě pořizování změny ÚP pro tuto lokalitu byla také řešena problematika dopravní infrastruktury (příloha č.9).

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství upozorňuje na skutečnost, že v místě záměru je stanovena místní úprava provozu spočívající v umístění dopravního značení IP 25a „ZÓNA s dopravním omezením“ a IP 25b „Konec zóny s dopravním omezením“ s vyobrazením dopravních značek B4 „Zákaz vjezdu nákladních automobilů a dodatkové tabulky E 12 s textem „10 t“ s nápisem „MIMO DOPRAVNÍ OBSLUHY A ZÁSOBOVÁNÍ“. Dopravní značení je osazeno v místě křižovatky silnice I/25 s místní komunikací ul. Jáchymovská, v obci Dolní Žďár a v místě okružní křižovatky silnic I/25, obchvat Božího Daru a II/219 směr Vejprty. Místní úprava provozu byla stanovena na základě znaleckých posudků, ze kterých vyplynulo, že silnice I/25 z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu není vhodná pro denně frekventovanou nákladní dopravu a to zejména z důvodu podzemních důlních děl a dále na základě výrazných spádových poměrů vozovky silnice a nevyhovujících zatáček (příloha č.10) a uvádí, že jednou z možností je posunutí dopravního značení „ZÓNA s dopravním omezením“ za povolená připojení k areálu průmyslového parku, kde je ovšem nutné vyřešit otáčení vozidel nad 10t (např. vybudováním kruhového objezdu, vybudování nové komunikace apod.).

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cest. ruchu ve svém vyjádření ze dne 04.09.2019 uvádí, že předložený záměr není z hlediska památkové péče akceptovatelný. Zásadně negativně by ovlivnil prostředí národní kulturní památky a její pohledové a společenské uplatnění. Zástupce společnosti Panattoni Czech Republic Development s.r.o. na jednání Rady města Ostrov dne 09.09.2019 uvedl, že při realizaci záměru nedojde k navýšení dopravní zátěže uvedené v Oznámení EIA a to především s ohledem na možnost uskladnění i sezónního zboží bez nutnosti jeho převozu do dalších skladů a tak úsporu nákladů na dopravu a snížení uhlíkové stopy.

Zástupce dále předložil Radě města Ostrov novou vizualizaci záměru, ze které je patrný rozsah a objemy jednotlivých budov, vč. soutisku s původní zástavbou v areálu.

Úřad územního plánování v souladu s §18 a 19 stavebního zákona zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dále prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, hodnoty území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

S ohledem na již v současné době nevyhovující dopravní infrastrukturu a vliv na prostředí památky zapsané do Seznamu světového dědictví UNESCO, považujeme další navyšování výškové hladiny zástavby a tím i vlastního objemu budov za nevhodné s negativními dopady do území. Úřad územního plánování, vzhledem k výše uvedenému, nedoporučuje Zastupitelstvu města Ostrov Změnu č. 3 k pořízení.

V Ostrově dne 10.09.2019

Ing. Jan Bureš
Starosta města

Ing. Alexandra Fürbachová
vedoucí odboru rozvoje a územního plánování