

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis č.j.:

Ze dne:

Spis. značka:

Naše č.j.: 799/2021-OVÚP/TC

Zastupitelstvo města Tachova

jednání dne 22.3.2021

Vyřizuje: Ing. Aneta Kurčíková

Telefon: 374 774 155

E-mail: aneta.kurcikova@tachov-mesto.cz

Datum: 12.3.2021

Návrh do zastupitelstva - projednání návrhu na pořízení změny územního plánu Tachov (ÚP Tachov)

Městský úřad Tachov obdržel dne 3.3.2021 návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem.

Společnost URBANITY Development Tachov s.r.o., IČ 07506201, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady, zastoupena na základě plné moci ENGIE Services a.s., Lhotecká 3/793, 143 00 Praha 4-Kamýk (adresa pro doručování Jitřavská 20/596, 190 00 Praha 9- Střížkov) navrhuje následující změny:

Kap. c) 2 návrh plošného a prostorového uspořádání území

Ve výrobní zóně Oldřichov na plochách VL (stav, návrh), VS (stav) mohou být umístovány výrobní haly do max. výšky 18 m nad terénem a administrativní budovy do 5 NP.

(dle předběžného stanoviska Městského úřadu Tachov, odboru životního prostředí, s doporučeným snížením na max. 16 m).

Kap. f) 9 Plochy výroby a skladování

Výroba- lehký průmysl- VL, E. podmínky prostorového uspořádání

3. pro dostavbu výrobní zóny Oldřichov, včetně rozvojových ploch O/Z-V1, O/Z-V2 bude max. výška zástavby stanovena ve vazbě na stávající zástavbu této zóny, přičemž max. výška výrobních hal bude do 18 m nad terénem, max. podlažnost administrativní budov ve výrobních areálech bude 5 NP

Kap. f) 10. plochy smíšené výrobní

Smíšené výrobní plochy – VS, E. podmínky prostorového uspořádání

3. pro dostavbu pro dostavbu výrobní zóny Oldřichov bude max. výška zástavby stanovena ve vazbě na stávající zástavbu této zóny, přičemž max. výška výrobních hal bude do 18 m nad terénem, max. podlažnost administrativní budov ve výrobních areálech bude 5 NP

Úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu i další náklady bude hradit navrhovatel pořízení změny územního plánu zkráceným postupem- URBANITY Development s.r.o.

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

Navrhovatel změny územního plánu URBANITY Development Tachov s.r.o. dlouhodobě připravuje další rozvoj zavedeného průmyslového areálu URBANITY Tachov, který je více než 60 let součástí stabilizované výrobní zóny Oldřichov, a to stavebním záměrem

s označením „Revitalizace a dostavba průmyslového areálu URBANITY Tachov“. Tato připravovaná revitalizace a dostavba výrobního areálu navazuje na hmotové a prostorové uspořádání původní průmyslové výstavby. V průběhu přípravy projektu došlo ke změně podmínek územního plánu, které v současném znění nedovolují realizaci projektu v uvažované rozšířené variantě stávajícího dopravního napojení, obnově původního funkčního využití areálu (služeb a infrastruktury) a k možnosti zastavěnosti výrobními halami. Navrhovaná změna územního plánu by návaznost na stávající výstavbu měla opětovně umožnit v souladu se současnými potřebami města a v souladu s nadčasovými urbanistickými záměry z počátku 60. let minulého století.

Předmětem tohoto návrhu jsou 3 oblasti:

1. Dopravní napojení

V rámci výstavby nových stavebních objektů bude navrhovatel změny územního plánu realizovat nová dopravní řešení – napojení areálu existujícími komunikacemi ze dvou stávajících směrů.

Pro zlepšení bezpečnosti silničního provozu u severního napojení areálu na ulici Oldřichovská, navrhovatel připravil projekt úpravy dopravního režimu na této stávající komunikaci, který byl dlouhodobě nevyhovující. Na náklady navrhovatele bude nad rámec současného stavu doplněna komunikace pro pěší v úseku mezi dopravním napojením areálu a zastávkou autobusu, včetně přisvětlení přechodu pro chodce u zastávky autobusu. Projekt byl projednán a navrhovatel již obdržel pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení pro realizaci úpravy napojení na ulici Oldřichovská.

Souběžně s projektem severního napojení na ulici Oldřichovská navrhovatel připravil i projekt jižního napojení areálu na ul. Plzeňskou. Oba tyto projekty měly být společně podány na příslušný Stavební Úřad k projednání. Na základě konzultace s dotčenými orgány státní správy však vznikl u jižního napojení na ul. Plzeňskou požadavek na úpravu šířky stávajícího tělesa komunikace. Veškeré připomínky dotčených stran byly zapracovány do připravené projektové dokumentace, následně vydal mimo jiné i Dopravní Inspektorát Policie ČR a Odbor dopravy města Tachov k projektu jižního napojení své souhlasné stanovisko. Pro vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro jižní napojení areálu na ul. Plzeňskou je však klíčová změna využití části daného území na nový druh využití – výroba-lehký průmysl specifický (VL1). Touto změnou bude umožněno v souladu s územním plánem realizovat jižní napojení areálu přímo z ul. Plzeňská.

Vážnost realizace záměru jižního napojení navrhovatel stvrzuje nad rámec této žádosti přiloženým písemným závazným prohlášením předem komunikovaným se zástupci města Tachov.

2. Druhy využití zastavěných ploch

Záměrem navrhovatele je vybudování výrobního areálu jako plnohodnotné součásti města Tachov sloužící nejen nájemcům – výrobním společnostem s mezinárodním přesahem, ale především samotným obyvatelům města Tachov.

Cílem navrhovatele je vybudování nové generace průmyslového areálu, s technickou připraveností na nejvyšší úrovni. Pro zaměstnance výrobních firem bude sloužit kantýna v provedení dobré restaurace a kavárny, zajištěn bude dovoz čerstvých jídel z většiny restaurací z okolí pro vícesměnné provozy apod. Přímou v areálu bude opět, tak jako v minulosti, dostupný závodní lékař, školka, drobný obchod, opětovně bude navázána velmi těsná spolupráce s místním technickým učilištěm a střední školou, aby byla zajištěna znalostní

podpora pro vznikající výzkumná a vývojová centra přidružená při místní výrobě. Navrhovatel klade vysoký důraz na kvalitu architektonického a urbanistického zpracování celého výrobního parku včetně designové vizualizace fasád. Cílem navrhovatele je vytvoření plně funkčního ekosystému se zázemím kampusu, kde se prolíná výroba, logistika, kancelářské prostory a bydlení s občanskou vybaveností.

Navrácení areálu jeho původní plné funkci, tedy lehké výrobě doplněné o veškeré podpůrné výše jmenované funkční využití území, vyžaduje změnu v grafické a textové části územního plánu.

3. Prostorové uspořádání

Změnu územního plánu je potřeba realizovat také v textové části týkající se výškového omezení budov v rámci stabilizovaného území průmyslové zóny Oldřichov, kde stávající administrativně-sociální budova má výšku přes 25 m a současné výrobní haly pak výšku téměř 9 – 14 m. Přípravovaná dostavba areálu vyplývající z chystané II. etapy výstavby respektuje původní urbanistický záměr dotčené lokality, způsobem využití značných volných proluk, které již před 60 lety byly naprojektovány k zastavění vyššími průmyslovými objekty a zároveň splňuje požadavky výrobních firem na výšku výrobních hal.

V současnosti navrhovatel disponuje pravomocným stavebním povolením na výstavbu výrobní haly s výškou 13,5m představující I. etapu dostavby stávajícího průmyslového areálu v Oldřichově. Zároveň správní orgán rozhodl, že záměr II. etapy rozvoje areálu nemůže mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a nepodléhá posouzení dle zákona (bylo vydáno kladné stanovisko EIA). Dokončení revitalizace a dostavby areálu ve výše popsáném rozsahu vyžaduje předloženou změnu územního plánu.

Poznámka:

Důvodem pro změnu je navrácení původních funkcí do výrobního areálu, dodržení prostorového a hmotového uspořádání areálu u nových objektů, zlepšení podmínek pro zaměstnance, podpora vzniku nových pracovních míst. Nejedná se v pravém slova smyslu o vymezování zcela nové plochy pro výrobu, ale o úpravu podmínek zastavění stávající plochy pro výrobu. Stejně tak změnou požadovaná výška objektů 18 m může být při pořizování změny, a s ohledem na stanovisko MěÚ Tachov, OŽP pravděpodobně bude, upravena tak, aby vycházela ze stávajících podmínek stanovených charakterem území i platnou legislativou. Více než půl století stará koncepce není dogmatem.

Pozemky dotčené návrhem úpravy komunikace se nachází mimo zastavěné území ve stabilizované ploše označené jako NSo - plochy smíšené nezastavěného území - ochranné. Na tyto pozemky má být umístěna komunikace, která je podle přiložené dokumentace navržena tak, aby co nejvíce přiléhala k zastavěnému území a minimalizoval se tak zábor pozemků nezastavěného území. Komunikace pokračuje na pozemky označené jako PVz ve vlastnictví jiného subjektu. Tato plocha by realizací záměru mohla změnit svůj charakter. Důvodem změny je plynulost nákladní a osobní dopravy do areálu, bezpečnost provozu, eliminace hlukové zátěže pro bytovou zástavbu, eliminace vibrací z nákladní dopravy, odklonění nákladní dopravy z hlavního tahu od dálnice D5.

Cílem celého záměru je vybudovat ze stávající výrobní zóny ucelený areál, který by zaměstnancům zajistil potřebnou občanskou vybavenost a služby, včetně případného bydlení a zároveň snížil zátěž ulice Oldřichovská tím, že umožní vjezd do areálu sjezdem před městem Tachov (podél areálu Rotarex Praha spol. s r.o.).

Předkládaný záměr není ve střetu s významnými veřejnými zájmy, střety se zájmy hájenými příslušnými orgány státní správy jsou minimalizovány.

Rada města na svém jednání dne 10.3.2021 usnesením č. 1323 doporučila zastupitelstvu města záměr schválit.

Návrh na usnesení:

zastupitelstvo města

- a) **schvaluje** návrh URBANITY Development Tachov s.r.o., IČ 07506201, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 – Vinohrady, na pořízení samostatné změny územního plánu Tachov zkráceným postupem spočívající ve vymezení plochy označené jako O/P-V1 - výrobní areál URBANITY - VL1 – výroba - lehký průmysl specifický a vymezení plochy označené jako O/Z-V3 - výrobní zóna Oldřichov - rozšíření areálu URBANITY VL1 (změna plochy označené jako NSo na VL1) a úpravu podmínek prostorového uspořádání území v rozsahu předložených podkladů. Náklady na změnu územního plánu bude hradit v plné výši navrhovatel.
- b) **konstatuje**, že pořizovatelem změny bude v souladu s §6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování.
- c) **pověřuje** Mgr. Ladislava Macáka jako určeného člena zastupitelstva pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování změny č. 4 ÚP Tachov („určený zastupitel“ dle zákona č. 183/2006 Sb.).
- d) **pověřuje** Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování výběrem zpracovatele změny č. 4 ÚP Tachov

Ing. František Svoboda
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Přílohy: návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem vč. příloh