

Návrh na pořízení změny Územního plánu Mohelnice

a) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu

Navrhovatelem změny územního plánu je společnost:

DK mont a.s.
 Újezd 81
 789 85 Mohelnice
 IČ: 268 67 133

zastoupená Ing. Robertem Žakem, členem správní rady.

Vlastníkem pozemků ve stávajícím areálu výrobního závodu je společnost DK mont a.s.

Ve věci jimi vlastněných sousedních pozemků se k návrhu připojují:

- a) [redacted] ve věci pozemku p.č. 293/5, [redacted]
- b) [redacted] ve věci pozemku p.č. 363/3, [redacted]
- c) [redacted] ve věci východní části pozemku p.č. 52/4, [redacted]
- d) [redacted] ve věci jižních částí pozemků p.č. 401/2, 53/4, 403/6 a 403/5, [redacted]

Řešené území se nachází v obci Mohelnice (v k.ú. Újezd u Mohelnice), na jihovýchodním okraji zastavěného území místní části Újezd.

Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům jsou vyjádřena v následující tabulce, zákres dotčených pozemků do katastrální mapy je na obrázku č. 1.

Parc. č.	Katastrální území	Vlastník pozemku	Druh pozemku	Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům
st. 24/9	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	Zastavěná plocha a nádvoří	vlastník
52/4	Újezd u Mohelnice	[redacted]	ostatní plocha	vlastník
52/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
53/4	Újezd u Mohelnice	[redacted]	zahrada	vlastník
292/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
292/7	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
293/2	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	vodní plocha	vlastník
293/4	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	vodní plocha	vlastník
293/5	Újezd u Mohelnice	[redacted]	vodní plocha	vlastník
293/6	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	vodní plocha	vlastník
293/8	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
293/9	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
363/2	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník

Parc. č.	Katastrální území	Vlastník pozemku	Druh pozemku	Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům
363/3	Újezd u Mohelnice		orná půda	vlastník
363/4	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
363/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
365/2	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
366/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
366/9	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
366/13	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
366/14	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
366/15	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
366/17	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
368/13	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
368/14	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
368/15	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
372/6	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
372/7	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
375/23	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
375/24	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
376/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	orná půda	vlastník
376/6	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
378/1	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
381/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ovocný sad	vlastník
401/2	Újezd u Mohelnice		ostatní plocha	vlastník
403/5	Újezd u Mohelnice		ostatní plocha	vlastník
403/6	Újezd u Mohelnice		ostatní plocha	vlastník
591/15	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
592/1	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
592/4	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník
592/5	Újezd u Mohelnice	DK mont a.s.	ostatní plocha	vlastník

b) Důvody pro pořízení změny územního plánu

Společnost DK mont a.s. je ryze český rodinný podnik velikostí spadající do kategorie malého podniku v rámci definice malého a středního podnikání (MSP) dle pravidel stanovených EU.

Záměrem společnosti DK mont a.s. je dokončit modernizaci současného výrobního závodu situovaného do areálu bývalé zemědělské farmy na okraji místní části Újezd u Mohelnice tak, aby zde bylo možné efektivně provozovat výrobu a sklady závěsných a kotvících prvků určených k montáži sádkokartonů a dalšího příslušenství k suché výstavbě.

V areálu společnosti aktuálně probíhá rekonstrukce zemědělských brownfieldů (bývalé vepřiny, stáje, kravín, ÚOS, mechanizační dílny, zemědělské sklady, jímky atd.) a přístavby

výrobních, skladovacích a administrativních objektů za podpory fondů EU. Ve vztahu k vlivům na okolní občanskou zástavbu budou zastavitelné plochy v areálu po realizaci těchto objektů využity pro výrobu a skladování de facto maximálním způsobem, tak aby nenarušovaly svým vlivem obytnou část obce. Další významné zvýšení zastavěnosti budovami či halami v rámci stávající zastavitelné plochy v areálu společnosti DK mont je tak prakticky nemožné. Jednak stavebně technicky vzhledem k výškovému a polohovému umístění stávajících staveb a nutných výrobních návazností a jednak by se výrobní objekty přibližovaly blíže k občanské zástavbě, přičemž by navíc bylo třeba přistoupit k demolicím objektů, jejichž stavebně technický stav demolici nevyžaduje (stávající objekt garáží na p.č. st. 180/1 a rekonstruovaný objekt vepřina na p.č. st. 184/1). Tyto objekty lze efektivně využívat, např. pro potřeby skladování. Demolice těchto objektů tak nedává ekonomický ani enviromentální smysl. Některé nutné plánované objekty v rámci stávající hranice zastavitelné plochy nelze v současnosti v areálu vůbec realizovat, jako například retenční průleh, zpevněné plochy navazující na přístavby ze severní části, vodojem, reprezentační prostory, dále viz níže.

Jediným možným a logickým řešením kompletního a komplexního dokončení modernizace podniku se všemi nutnými objekty a příslušenstvím je rozšíření zastavitelné plochy v rámci stávajícího areálu ve vlastnictví společnosti do jeho dosud nezastavěného území, využívaného v současnosti jako sad, resp. trvalý travní porost a orná půda. Díky možnosti dokončení modernizace závodu na bázi nového územního plánu dojde ke zlepšení vlivu našeho podnikání na životní prostředí a budou vytvořeny reálné předklady pro zvýšení efektivity podnikání společnosti DK mont a.s., což je předpoklad pro udržení zaměstnanosti v Mohelnici a okolí a vytváří to taktéž předpoklady pro zvýšení daňové výtěžnosti a celkového hospodářského rozvoje regionu V Mohelnici a okolí, přičemž vlastní zábor orné půdy pro objekty výroby a skladování včetně návazných manipulačních zpevněných plochu bude omezen na nezbytné minimum, tj. do 1 ha, navíc vyvolané v přímé souvislosti s efektivitou rekonstrukce bronwfieldu o rozloze cca 6 ha.

Pro modernizaci a rozšíření závodu DK mont a.s. byla sice ve změně č. 2 ÚP Mohelnice vymezena návrhová plocha výroby a skladování U-V2, avšak její umístění nebylo zcela optimální, a to jak z pohledu toků surovin v závodě a návazných manipulačních ploch, tak i z hlediska dopadů výroby na obytnou část obce, takže změna řešila problematiku dokončení modernizace podniku pouze dílčím nedostatečným způsobem. Schvalování této změny se navíc protáhlo o řadu let, po které se prakticky zamrazil možný rozvoj a modernizace areálu. Pro kompletní vyřešení modernizace závodu je nezbytné navrhnout komplexní změnu územního plánu v lokalitě, která z dlouhodobého hlediska vyřeší nedořešené problémy, a to zejména s ohledem na zlepšení stavu životního prostředí a veřejného zdraví v závodě a jeho okolí v nezávislosti na možnost rozvoje podnikání společnosti DK mont a.s. Aby byl návrh změny z dlouhodobého hlediska **SKUTEČNĚ KONCEPČNÍ**, v souladu se zásadou hospodárnosti, byly do možných zastavitelných ploch zahrnuty všechny pozemky v současném areálu s tím, že bude v rámci změny územního plánu bude stanoveno nízké procento zastavitelnosti **na úrovni 35%** rozšířené plochy pro výrobu a skladování, a to z toho důvodu, aby byl zajištěn nadstandardní podíl zeleně a funkce biokoridoru v okolí podniku, ale zároveň aby bylo možné situovat potřebné objekty podle optimálního návrhu projektanta tak, jak to bude z hlediska provozu podniku optimální. Je totiž velmi obtížné nyní naprosto přesně navrhnout umístění plánovaných objektů bez vypracované projektové dokumentace, kdy celá řada faktorů (Požárně bezpečnostní řešení, BOZP, komunikační toky, apod) má zpravidla zásadní vliv na finální umístění objektů a ani aktuálně zpracovaná studie nedokáže přesně postihnout případné potřeby či jejich modifikace v delším časovém horizontu, pro něhož se územní plán sestavuje. Z tohoto důvodu konkretizovat přesné umístění staveb a podle toho „obkreslovat“

hranici územního plánu dle jednotlivých uvažovaných objektů považujeme za nesprávné, neboť návrh změny územního plánu je nutné chápat jako rámec, v němž se máme při rozvoji podniku pohybovat. Přesné konkrétní umístění v souladu s omezením zastavitelnosti a v souladu s předloženým záměrem bude řešeno při územní a stavební řízení, kdy se všechny dotčené subjekty opětovně mohou vyjádřit ke konkrétnímu umístění té či oné stavby, a to s ohledem na omezení zastavitelnosti na úrovni 35%.

Aby bylo možné zoptimalizovat podmínky pro výrobu jak s ohledem na toky suroviny, výrobků i pracovníků ve výrobním procesu, tak i s ohledem na požadavky bezpečnosti práce, je nutné částečně rozšířit výrobní haly a návazné zpevněné manipulační plochy. Nově budou postaveny prezentační prostory a technické zázemí společnosti. Důvodem pro pořízení další změny ÚP je i vytvoření podmínek pro snížení negativních vlivů z dopravy na obyvatele rodinných domů v blízkosti účelové komunikace zajišťující obsluhu areálu. Pro zlepšení environmentálních podmínek bude na jižní, východní i severní hranici areálu zřízen zelený pás – sad, trvalý travní porost či biokoridor, přičemž manipulační plochy kolem areálu budou řešeny s vysokým podílem izolační zeleně, areál pak bude v maximální míře doplněn vnitroareálovou zelení. Zasakování dešťové vody bude řešeno vsakovacím průlehem na nově navrhovaných plochách.

Změnou územního plánu je dotčena jihovýchodní část katastrálního území Újezd u Mohelnice. Návrhové plochy se nachází v návaznosti na zastavené území. Záměr je lokalizován převážně na plochách zemědělského půdního fondu v návaznosti na stávající a návrhové plochy ze změny č. 2 UP Mohelnice (U-V2) výroby a skladování a (U-D2) plochy pro dopravu a stávající zastavené plochy. U dotčených ploch zemědělského půdního fondu se jedná o pozemky I. a II. třídy ochrany ZPF.

c) Návrh obsahu změny územního plánu včetně případného požadavku na zpracování variant řešení.

Obsah návrhu změny územního plánu je detailně popsán níže. Varianty se zpracovávat nebudou.

Obecné návaznosti:

Zajištění elektrické energie bude i nadále řešeno napojením na stávající vlastní trafostanici DTS 90438, v dotčené části areálu prochází středotlaký plynovod, z něhož je do areálu schválena přípojka. Zásobování pitnou vodou je a bude ze stávajícího vlastního vodovodního řadu z vlastního vrtu. Odpadní vody budou odkanalizovány oddílným kanalizačním systémem ústícím do vlastní čističky odpadních vod. Splašková kanalizace je připravena na připojení ke splaškové kanalizaci obce Újezd, jakmile bude projekt této kanalizace obcí realizován. Dešťová voda bude v maximální míře zasakována v místech vzniku, pro jejich likvidaci bude sloužit retenční vsakovací průleh.

Návrh je v části rozšíření zastavitelných ploch členěn do 3 ploch:

1) plochy v severní části u příjezdu do areálu – navrhovaná plocha technické infrastruktury U-Ti1 – 1,49 ha

Z hlediska automobilové dopravy zůstane hlavní vjezd do areálu ze severní strany po stávající účelové komunikaci ve vlastnictví společnosti, která bude přibližně v poslední třetině posunuta dál od obytné části obce směrem na východ. Příjezd tak bude i nadále řešen mimo obytné území místní části Újezd. Dále dojde ke změně využití plochy dopravní U-D2 (vymezené ve změně č. 2. Územního plánu Mohelnice), která původně měla zajistit dopravní napojení návrhové plochy U-V2. Nezastavěná část této plochy U-D2 (0,04 ha) se stane součástí této nově navrhované plochy U-Ti1. Retenční a vsakovací průleh bude rovněž realizován na této návrhové ploše U-Ti1 a to z toho důvodu, že jde z hlediska nadmořské výšky o nejnižší položenou část pozemků, přičemž dojde na základě požadavku občanů – sousedů k přesunutí příkopu odvádějícího v současnosti dešťové vody z areálu ze západní na východní stranu příjezdové místní komunikace. Veškeré stávající zastavěné plochy (aktuálně různých způsobů využití) vymezené v této části (0,35 ha), plochy původní U-D2 doprava (0,04 ha) a nově navrhované plochy (1,10 ha) vzhledem k jejich povaze navrhujeme zahrnout do nově vzniklé plochy technické infrastruktury U-Ti1 o celkové výměře 1,49 ha. Na ploše U-Ti1 **nebude** umožněno stavět budovy pro výroby a skladování, neboť tato plocha přiléhá bezprostředně k obytné části obce, tj. na této ploše bude územní plán bude připouštět pouze vnitroareálové komunikace, retenci, vnitroareálovou zeleň. popř. další technickou infrastrukturu **NENARUŠUJÍCÍ** občanskou obytnou část obce. Maximální možnou část této plochy bude tvořit vnitroareálová zeleň, a to zejména ze západní strany příjezdové komunikace, kde je plánováno na místě přesunovaného příkopu vytvořit protihlukový (protiprachový) val osázený zelení, jehož významnou funkcí bude rovněž i ochrana obytné části obce před přívalovými dešti, a to v kombinaci s přesunutím příkopu přivádějícího srážkové vody z areálu do retenčního průlehu ze západní strany na východní stranu příjezdové komunikace, tudíž dále od obytné části obce, která je v této části položena z hlediska nadmořské výšky pod areálem společnosti a je tedy z hlediska přívalových vod velmi riziková. Přívalové deště z polí a z areálu tuto část obce

ohrožovaly a v minulosti došlo k několika záplavám v důsledku přívalových srážek v polích kolem areálu DK mont a.s. Záběr orné půdy na této ploše je uvažován maximálně v rozsahu několika stovek m², a to zejména na přeložení části příjezdové komunikace.

2) plochy ve východní části areálu – rozšíření návrhové plochy pro výrobu a skladování U-V2 – 2,81 ha

Změnou ÚP dojde k rozšíření návrhové plochy výrobního areálu U-V2 (aktuálně 0,3 ha), původně vymezené ve změně č. 2. Územního plánu Mohelnice, a to z východní strany aktuálně zastavěné plochy o 2,34 ha, a jižní strany zastavitelné plochy o 0,13 ha. Celkem jde o zvětšení plochy o 2,47 ha. Výsledná velikost plochy bude 2,81 ha, což je součet nově navržených ploch 2,47 ha, zastavěných ploch doprava navržených ke změně na plochy pro výrobu a skladování (0,04 ha) a stávající zastavitelných ploch U-V2 0,30 ha. Maximální zastavitelnost celé této rozšířené plochy 2,81 ha budovami, příslušenstvím a zpevněnými plochami pro výrobu a skladování bude omezena závazným regulativem ve výrokové části Územního plánu na 35 % (0,98 ha), tj. maximálně do 1 ha.

Pro novou plochu budou platit stávající podmínky pro využití. Přípustným využitím plochy výroby a skladování je zpracovatelský průmysl, technologická centra, věda a výzkum, související provozní zařízení a stavby (technické a hospodářské zázemí), související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami, bydlení vlastníků a správců objektu nebo nezbytného technického personálu, plochy izolační a vnitroareálové zeleně.

3) plochy v jižní části areálu – nová návrhová plocha technické infrastruktury U-Ti2 – 2,64 ha

Tato část pozemků společnosti je nejvýše položená část z hlediska nadmořské výšky. Nad ní se rozprostírá svah s obdělávanou ornou půdou o rozloze několika desítek hektarů, proto je plánováno vybudovat na těchto plochách technickou infrastrukturu, zejména opatření proti eliminaci extravilánových vod, z hlediska požární bezpečnosti a zásobování areálu z pitnou vodou bude na této ploše v nejvýše položeném místě (jihovýchodní cíp areálu) vybudován vodojem pro zásobování požární vodou a pitnou vodou a dále také další nutná technická infrastruktura (vodovodní řád, přípojky, apod.). Počítá se s minimální procentem zastavěnosti této plochy. Většina těchto ploch zůstane v původním využití jako ovocný sad, trvalý travní porost, resp. vnitroareálová zeleň s tím, že je plánován i v této části retenční průleh, jako opatření pro retenci extravilánových vod a ochrana areálu před těmito vodami. Plocha technické infrastruktury v rozsahu 2,64 ha je navržena po hranici pozemků ve vlastnictví společnosti zejména s ohledem na umístění vodojemu co nejvýše z hlediska nadmořské výšky. Záběr orné půdy na této ploše je uvažován maximálně v rozsahu několika stovek m² (vodojem, nezbytná technická infrastruktura, popř. návazné zpevněné plochy či komunikace, ty části protipovodňových opatření, které nezůstanou ZPF)

Shrnutí:

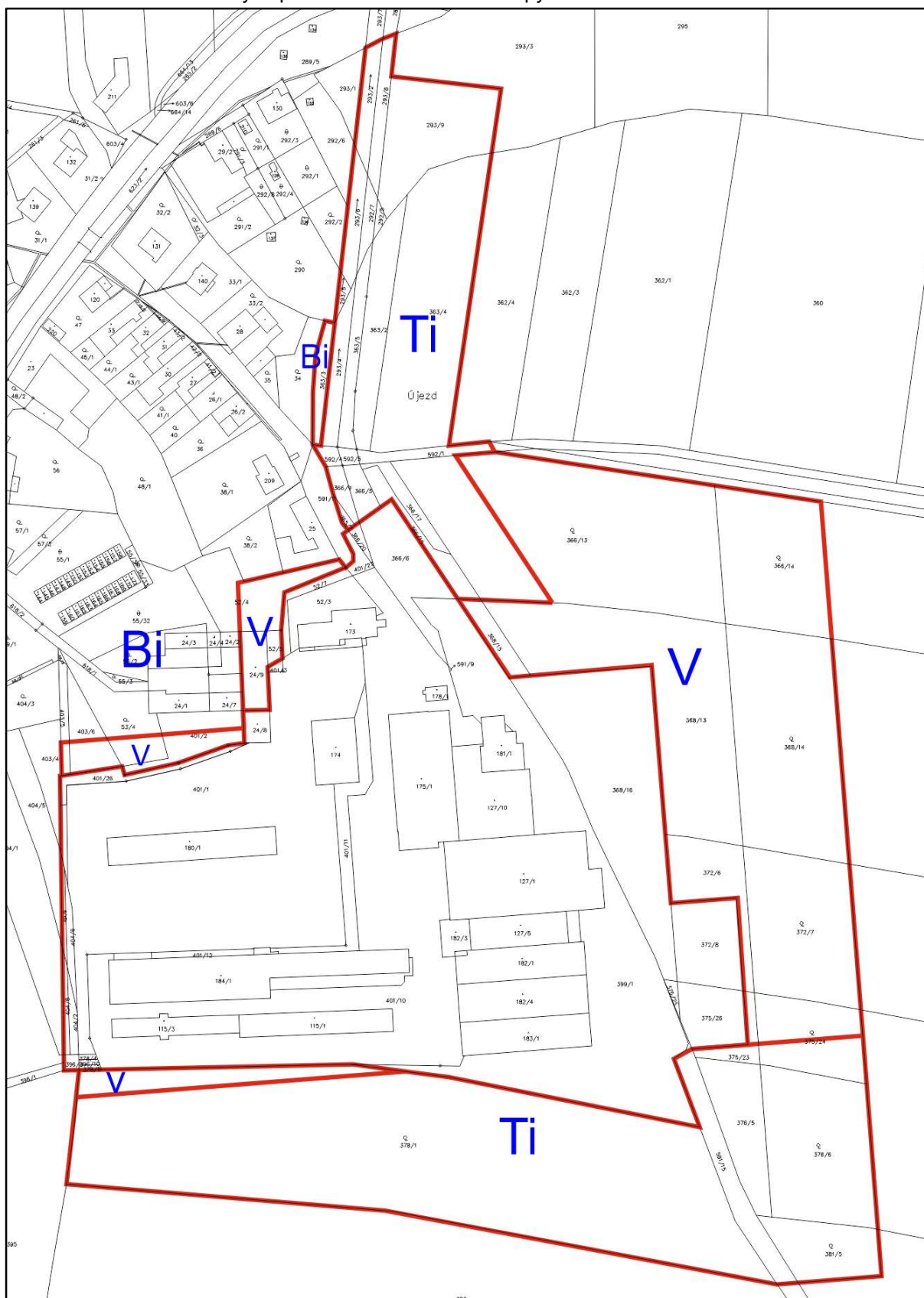
Celková plocha všech tří navrhovaných ploch činí 6,94 ha, z čehož 0,39 ha jsou stávající zastavěné plochy, 0,34 ha stávající zastavitelné plochy (U-V2 a U-D2) a 6,21 ha jsou plochy nově navržené, které doposud byly mimo hranici zastavitelného území. Celková maximální zastavitelná plocha, tzn. maximální plocha pro vynětí ze ZPF z důvodu výstavby skladových komplexů ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. (bod 106) bude 0,98 ha, tj. maximálně do 1 ha.

Díle navrhujeme změny způsobu využití pozemků uvnitř zastavěného území u pozemků p.č. st. 24/9 a p.č. 52/4, a to z ploch pro individuální bydlení na plochy pro výrobu a skladování. K této části návrhu změny územního plánu se ve vztahu k svým pozemkům připojují v úvodu specifikovaní vlastníci okolních pozemků s tím, že žádají o změnu způsobu využití území u svých pozemků, a to takto:

- a) u pozemku p.č. 293/5 změna z plocha vodní a vodohospodářské na plochu technické infrastruktury u celého pozemku o výměře 70 m² (vlastník [redacted])
- b) u pozemku p.č. 363/3, změna z plochy vodní a vodohospodářské na plochu pro individuální bydlení u celého pozemku o výměře 297 m² [redacted]
- c) u pozemku p.č. 52/4 změna z plochy pro individuálního bydlení na plochu pro výrobu a skladování u východní části pozemku o výměře 720 m² [redacted]
- d) u pozemků p.č. 401/2, 53/4, 403/6 a 403/5 změna z plochy pro individuální bydlení na plochu pro výrobu a skladování u jižní části těchto pozemků o souhrnné rozloze 1 390 m² (vlastník [redacted])

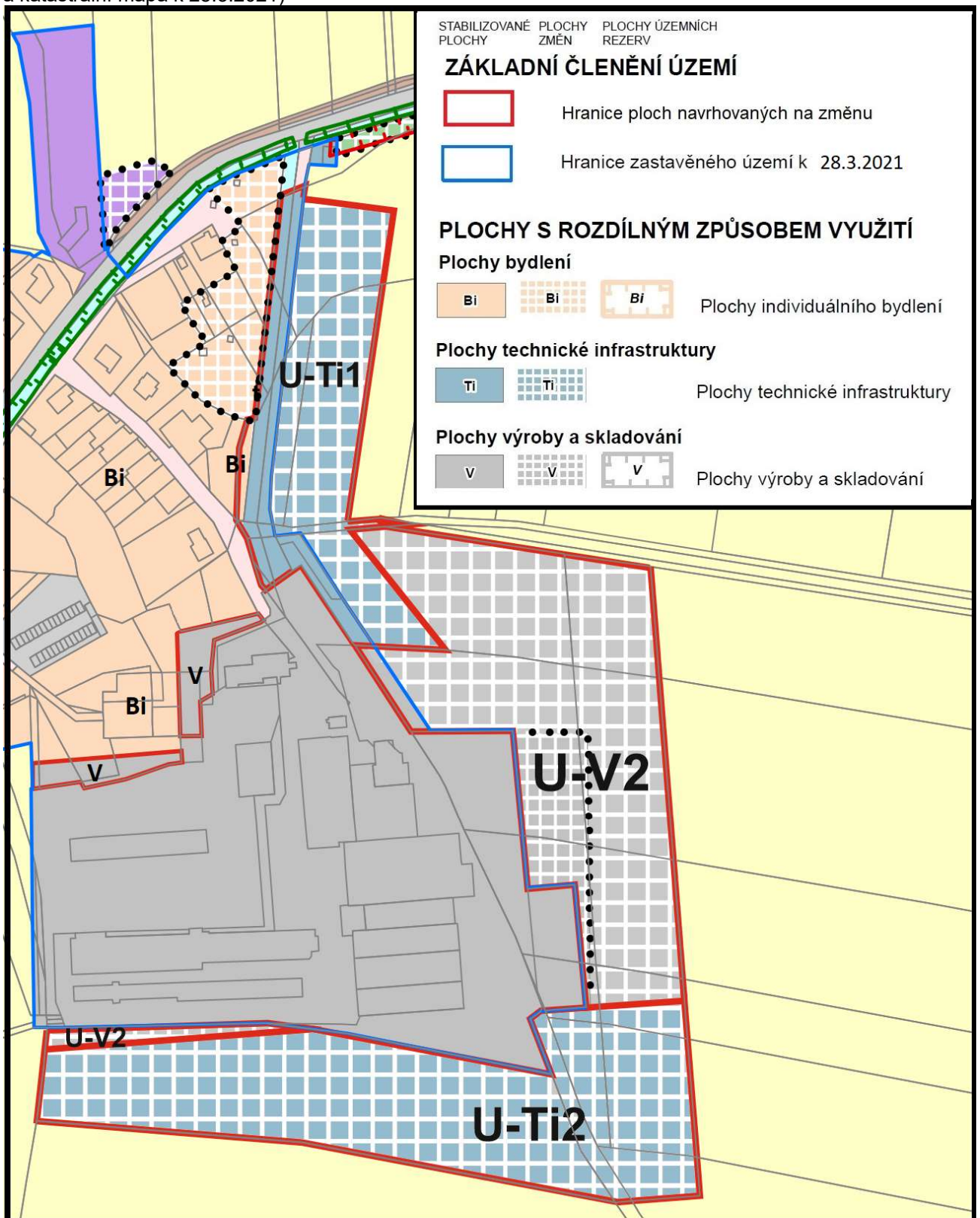
Zákres předmětných pozemků, resp. jejich částí do katastrální mapy, jejich průmět do platného územního plánu, tedy předpokládané znění ÚP po změně a zákres uvažovaných stavebních objektů do návrhu změny ÚP jsou obsahem následujících obrázků:

Obrázek 1: Zákres dotčených pozemků do katastrální mapy

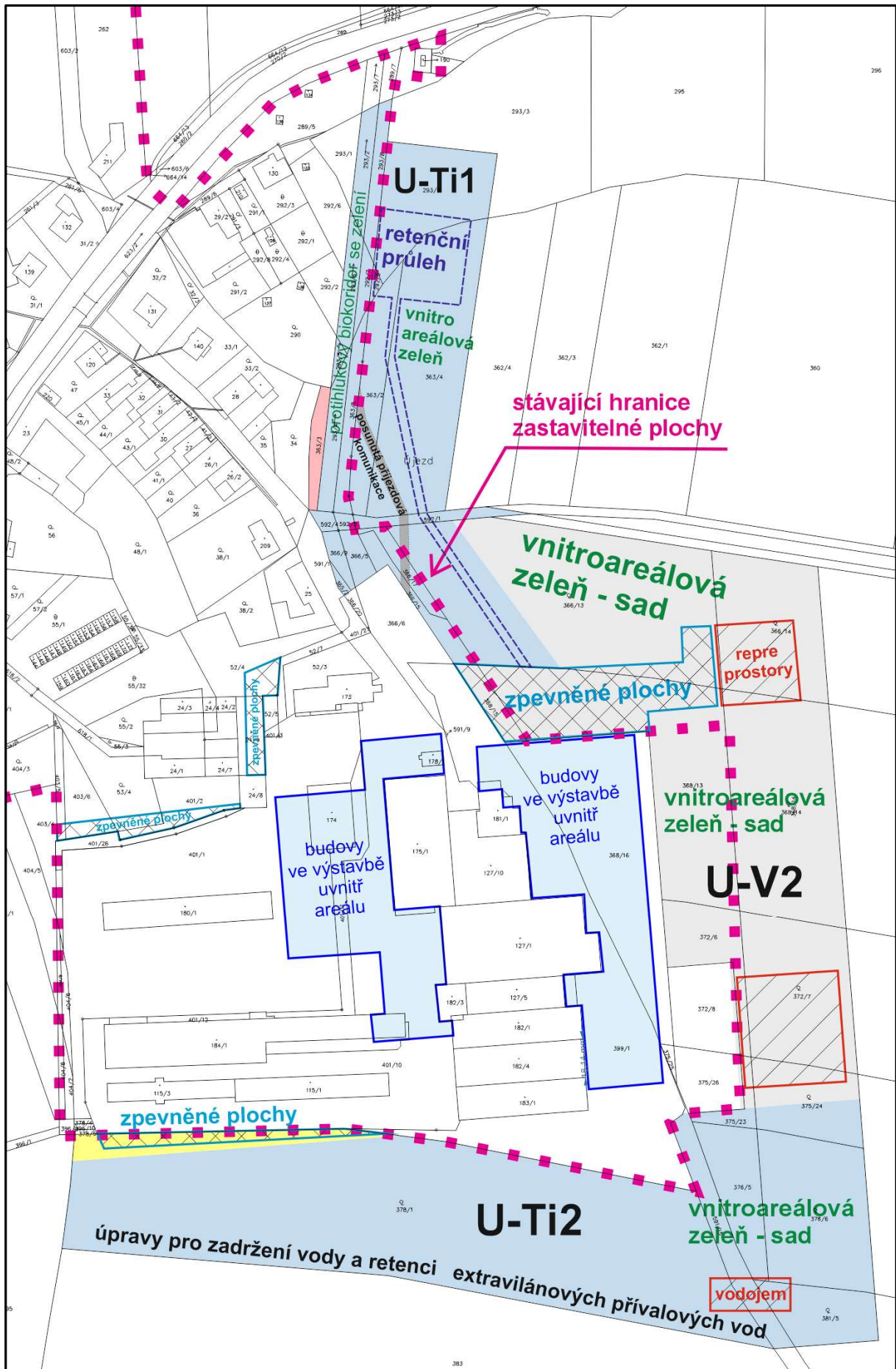


(Zdroj: © ČÚZK, 2021)

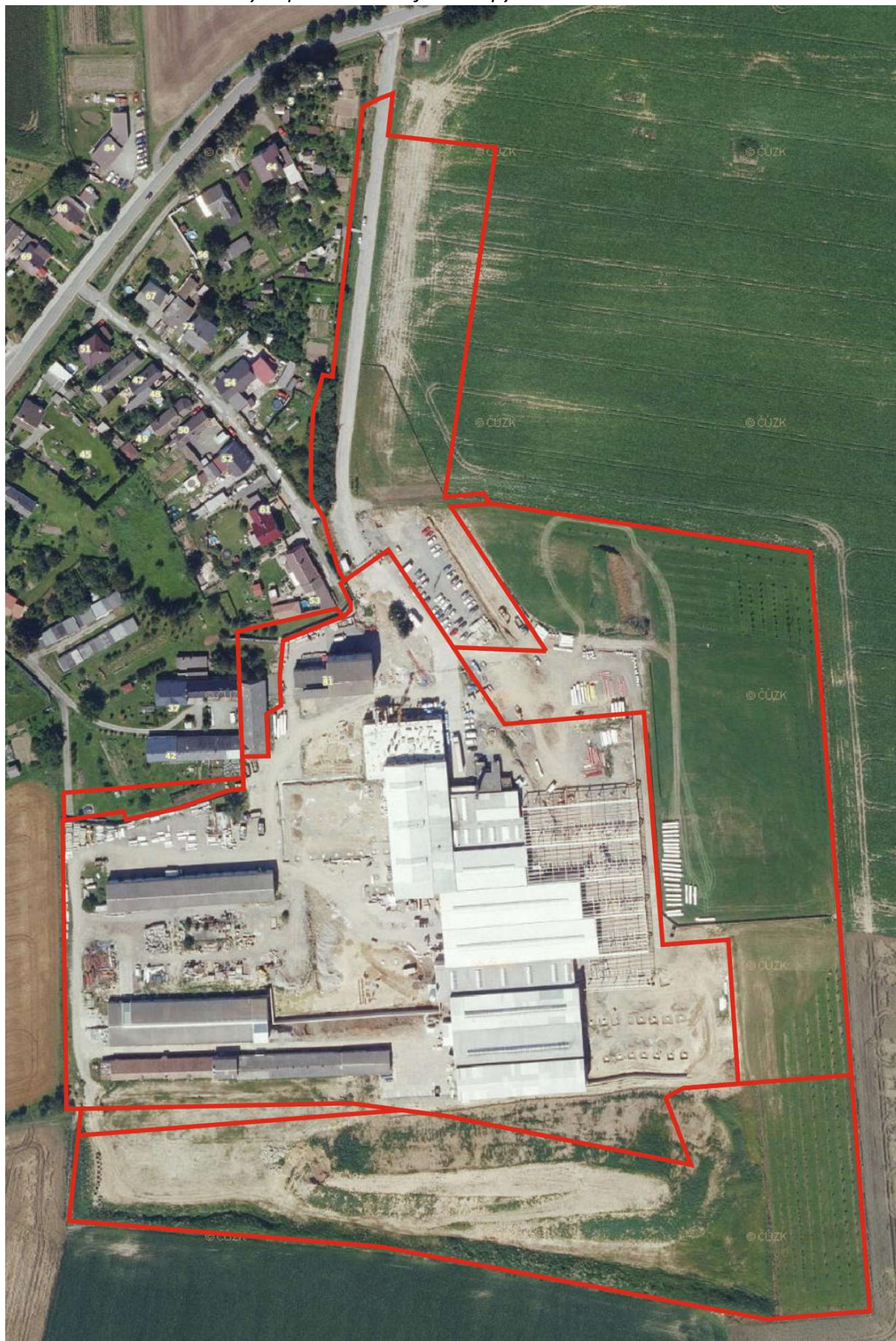
Obrázek 2: Zákres dotčených pozemků do platného územního plánu (aktualizováno zastavěné území a katastrální mapa k 28.3.2021)



Obrázek 3: *Zákres uvažovaných stavebních objektů firmy DK mont a.s. do návrhu změny ÚP*



Obrázek 4: Zákres dotčených ploch do ortofoto mapy



- d) **Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**
- e) **Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí**

Obě stanoviska jsou součástí stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. KUOK 95049/2020, ze dne 4. 9. 2020, resp. doplňujícího stanoviska č. j. KUOK 24863/2021 ze dne 23.2.2021, která jsou přiložena k tomuto návrhu.

K možnosti existence vlivu výše uvedeného záměru na lokality soustavy Natura 2000 vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 75 a podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko podle § 45i odstavce 1 uvedeného zákona v tom smyslu, že **nemůže mít významný vliv** na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, sděluje, že výše uvedenou změnu v územním plánu **Mohelnice není nezbytné a účelné komplexně posuzovat** z hlediska vlivů na životní prostředí.

- f) **Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně**

Navrhovatel – společnost DK mont a.s. navrhuje úhradu nákladů na pořízení změny ÚP v plné výši dle nabídky společnosti Institut regionálních informací, s.r.o., na zpracování změny územního plánu zkráceným postupem, vyhotovení úplného znění územního plánu po změně a činnostech pořizovatele.