



MESTO MALACKY

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z 137/2013

Názov materiálu:

Návrh zadania Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky.

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracoval: Ing. Anna Ševerová

Predkladá: Ing. Anna Ševerová

Malacky, dňa 12.12.2013

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Východiskom pre spracovanie Zadania zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky boli požiadavky na zmeny a doplnky územného plánu tak, ako boli doručené na Mesto Malacky a tak, ako boli doplnené evidované žiadosti.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Predmetom materiálu je návrh Zadania zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky (ďalej len Zadanie).

Posledné zmeny doplnky územného plánu mesta Malacky boli schválené dňa 20.06.2013. Do týchto zmien a doplnkov nebola zaradená požiadavka firmy ELVIP o zmenu funkčného využitia pozemkov parcela č. 5586 zo súčasnej funkcie v územnom pláne les na funkčné využitie **VD (plochy skladových a distribučných areálov)** – (príloha č. 2) a tiež tu neboli zapracované požiadavky firmy POZAGAS a.s. Malacky, ktoré boli veľmi rozsiahle a kde bolo vyžiadané podrobnejšie zdôvodnenie a mapové podklady.

Ďalej boli do Zadania zapracované požiadavky na zmeny územného plánu, ktoré boli na mesto Malacky doručené v roku 2012 a 2013.

Požiadavky firmy POZAGAS a.s. Malacky vyplývali z náročnosti procesu posudzovania a povoľovania stavebnej činnosti v ochranných a bezpečnostných pásmach plynárenských zariadení podzemného zásobníka zemného plynu PZZP Láb 4. stavba (ďalej len „PZZP Láb 4. stavba“) a preto má spoločnosť POZAGAS a.s. záujem na štandardizácii podmienok stavebnej činnosti v nich. Rovnako má záujem na štandardizácii podmienok, za ktorých je možné realizovať stavebnú činnosť a/alebo výstavbu v Chránenom území Kostolište v súlade s Rozhodnutím Obvodného banského úradu v Bratislave o určení Chráneného územia Kostolište č.j. 1686/1999 zo dňa 5.10.1999. Za týmto účelom a na základe rokovaní medzi mestom Malacky a spoločnosťou POZAGAS a.s. prišlo k dohode o vypracovaní štúdií zastavanosti v lokalitách, ktorých sa dotýka ochranné a bezpečnostné pásmo sond a zároveň sa ich dotýka aj hranica chráneného územia Kostolište. Všetky podrobnosti sú zobrazené v prílohe č. 1 (mapový podklad v mierke 1:5000). V tomto území sú vytvorené 4 zóny.

Zónu č. 1 tvoria pozemky v intraviláne obce, ktoré sa nachádzajú v ochrannom pásme sond a akákoľvek nová výstavba je v tomto ochrannom pásme zakázaná. Prestavby existujúcich objektov je možné vykonať len na základe súhlasného stanoviska firmy POZAGAS a.s. Malacky a Obvodného banského úradu v Bratislave.

Zónu č. 2 tvoria pozemky, ktoré sa nachádzajú v bezpečnostnom pásme sond na ulici Kozej, Družstevnej, Mlynskej, Kukučínovej a Brnianskej a pre výstavbu na týchto pozemkoch sú stanovené podmienky, ktoré sú v štúdií zastavanosti a ktoré sa premietnu aj do záväznej textovej časti územného plánu mesta Malacky.

Zónu č. 3 tvoria pozemky, ktoré sa nachádzajú v intraviláne mesta Malacky mimo ochranných a bezpečnostných pásiem a zároveň sa nachádzajú v chránenom území Kostolište.

Ide o pozemky na ulici Družstevnej a Mlynskej. Pre výstavbu na týchto pozemkoch sú stanovené podmienky, ktoré sú v štúdií zastavanosti a ktoré sa premietnu aj do záväznej textovej časti územného plánu mesta Malacky.

Zónu č. 4 tvoria pozemky na ulici J.Kubinu, ktoré sa nachádzajú v bezpečnostnom pásme sond a pre výstavbu na týchto pozemkoch sú stanovené podmienky, ktoré sú v štúdií zastavanosti a ktoré sa premietnu aj do záväznej textovej časti územného plánu mesta Malacky.

Zatiaľ boli spracované a schválené dve štúdie a to štúdia zastavanosti pre pozemky v bezpečnostnom pásme sondy na pravej strane ulice J.Kubinu, ktorá bola spracovaná a schválená v roku 2011 a štúdia zastavanosti pre pozemky v bezpečnostnom pásme sondy na ľavej strane ulice J.Kubinu, ktorá bola spracovaná a schválená v roku 2013. Štúdie boli schválené firmou POZAGAS a.s. Malacky ako prevádzkovateľom podzemného zásobníka plynu a Obvodným banským úradom v Bratislave.

Sú spracované aj štúdie pre pozemky na ulici Družstevnej a Kozej podľa požiadaviek firmy POZAGAS a.s. Malacky, pri týchto štúdiách ešte nebol proces schvaľovania ukončený.

Všetky pozemky v týchto lokalitách, ktoré sa nachádzajú, podľa údajov z katastra nehnuteľností, v extraviláne mesta Malacky, spadajú do zóny 1 a akákoľvek výstavba na týchto pozemkoch je zakázaná. Je požiadavkou formy POZAGAS a.s. Malacky, aby ani v územnom pláne nebola na týchto pozemkoch plánovaná výstavba či už vo výhlade alebo v návrhu.

Ďalej POZAGAS a.s. Malacky požaduje, aby z územného plánu bolo vypustené navrhované trasovanie obchvatu cesty I/2, ktoré je v platnom územnom pláne navrhnuté ako výhľad mimo zastavaného územia mesta Malacky, ale prechádza chránením územím Kostolište a tiež ochrannými a bezpečnostnými pásmami sond.

Ostatné požiadavky sú zosúladením textovej časti s Rozhodnutím Obvodného banského úradu v Bratislave o určení Chráneného územia Kostolište č.j. 1686/1999 zo dňa 5.10.1999.

Ďalej sú v návrhu zadania:

- **požiadavka Ing. Kamila Kotlárika (príloha č. 3)** na zmenu funkčného využitia pozemkov parcela č. 3250 a 3251/16 zo súčasnej funkcie v územnom pláne VK na funkčné využitie **bývanie BB3** s využitím platného regulatívu územného plánu. Ide o budovu s príľahlým pozemkom na rohu Jesenského a Pezinskej ulice (bývalá ubytovňa) oproti HSF. V súčasnosti prebieha rekonštrukcia tejto budovy na dočasné bývanie v súlade s platným územným plánom. Investor chce túto stavbu realizovať ako malometrážne byty pre trvalé bývanie. Táto požiadavka ale vyžaduje zmenu územného plánu a následne aj zmenu stavebného povolenia,
- **požiadavka Jozefa Nikodéma a firmy KAJAGROUP s.r.o. (príloha č. 5)** na zmenu funkčného využitia pozemkov parcela č. 5538, 5537/1, 5539, 5542, 5543, 5544 a 5546 z funkcie verejná zeleň a areál lesného hospodárstva na funkčné využitie **bývanie - bytové domy BB3**. Do tejto zmeny odporúčame zaradiť aj parcely č. 5540, 5541/1, 5541/2, 5541/3, 5548, 5547/1, 5547/2 a 5634, čo sú okolité parcely vo vlastníctve VLM š.p. – ide o pozemky medzi areálom diaľnic a Truck centrom na ľavej strane cesty smerom von z Malaciek na diaľnicu. Tieto pozemky boli pôvodne v k.ú. VO Záhorie, následne prešli do k.ú. Malacky. Noví vlastníci týchto pozemkov majú záujem riešiť na týchto pozemkoch bytovú výstavbu,

- **požiadavka FUNDUS-u s.r.o. v zastúpení firiem LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o. (príloha č. 6)** na zmenu funkčného využitia pozemkov parcela č. 30001/1, 30001/2, 30001/3, 30001/4, 30001/5, 30001/6 a 30009 z funkcie VK - priemysel na funkčné využitie **bývanie - rodinné domy a bytové domy**) s využitím platného regulatívu územného plánu – ide o pozemky po pravej strane cesty smerom na Rohožník za diaľnicou.
- **požiadavka MINERVASIS-u s.r.o (príloha č. 7 – pôvodný regulatív)** na zmenu záväzného funkčného regulatívu pre lokalitu 5 (Sadová) doplnením dominantných funkcií o bývanie v bytových domoch a služby.

V týchto prípadoch ide o zmeny funkčného využitia pozemkov, ktoré sú už v územnom pláne riešené a navrhovatelia požadujú zmenu funkčného využitia v súlade s plánovaným využitím týchto pozemkov. Požiadavka firmy Minervasis sa týka doplnenia funkčného regulatívu pre lokalitu 5 – Sadová (**príloha č. 7 – pôvodný regulatív**) v časti dominantných funkcií a teda tieto dominantné funkcie sa rozšíria o bývanie v bytových domoch a služby. Pôvodný regulatív bol schválený v rámci zmien a doplnkov územného plánu uznesením MsZ číslo 49/2010 zo dňa 25.06.2010, pôvodný funkčný regulatív je v prílohe VZN č. 9/2010.

Požiadavka JaH s.r.o. (príloha č. 4) na zaradenie pozemkov parcela č. 5311/14, 5311/15 pri diaľnici (v súčasnosti vedené ako les bez porastov, pozemky nie sú v územnom pláne riešené) s funkčným využitím **na stavbu zariadení verejného vybavenia** s využitím platného regulatívu územného plánu je iného charakteru. Ide o pozemky, ktoré sú v extraviláne mesta Malacky bez návaznosti na zastavané územie mesta Malacky. Nachádzajú sa pri diaľnici za existujúcim Motelom M, ktorý je na diaľničnej odpočívke, pričom ich využitie je plánované ako zariadenie verejného vybavenia s previazanosťou na motel M.

Návrh Zadania sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu s tým, že všetky náklady spojené s obstaraním Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky budú hradíť žiadatelia na zmenu územného plánu. V návrhu na uznesenie preto navrhujeme ukladáciu čast' pre Mestský úrad v Malackách, aby obstarávanie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky bolo zahájené až po podpísaní zmluvy o prefinancovaní všetkých nákladov spojených s obstaraním Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky jedným alebo viacerými žiadateľmi o zmenu územného plánu.

Prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚPD prebieha podľa požiadaviek, stanovených stavebným zákonom.

1.3. Dopad na rozpočet a obyvateľov mesta:

Všetky náklady na obstaranie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky budú hradíť žiadatelia o zmeny územného plánu a preto obstaranie zmien a doplnkov nebude mať dopad na rozpočet mesta Malacky.

1.4. Alternatívy riešenia:

Alternatívy nie sú navrhnuté. Zadanie je možné doplniť podľa pripomienok poslancov Mestského zastupiteľstva uznesením.

1.5. Zdroje informácií a právnych noriem:

Stavebný zákon nevyžaduje spracovanie zadanie pre zmeny a doplnky územného plánu mesta. Zadanie je spracované na základe požiadaviek, ktoré boli zaslané na mesto Malacky a v plnom rozsahu doručených požiadaviek.

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo:

- berie na vedomie dôvodovú správu k predloženému návrhu Zadania zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky (mat. Z /2013)
 - s pripomienkami
 - bez pripomienok
- schvaľuje zadanie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky (mat. Z /2013)
 - s pripomienkami
 - bez pripomienok
- ukladá Mestskému úradu zahájiť obstarávanie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky po podpísaní zmluvy o prefinancovaní všetkých nákladov spojených s obstaraním Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky jedným alebo viacerými žiadateľmi o zmenu územného plánu.
Z: prednosta MsÚ T: v texte

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ: