

LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN - 90.ZMĚNA

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

KOMPLETNÍ DOKUMENTACE

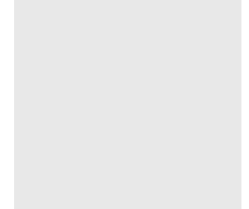
ZAKÁZKA DATUM
008/2016 01/2017
OZNAČENÍ ČÁSTI DÍLA

90

ZHOTOVITEL
ING.ARCH. J.PLAŠIL
FUČÍKOVA 137/10
460 01 LIBEREC 5
SPOLUPRÁCE
ING. M.KOLOUŠEK
ING. J.KOBRLE
ING. L.SLAVÍK

OBJEDNATEL
LIC S.R.O.
JABLONECKÁ 7/22
460 05 LIBEREC 5
POŘIZOVATEL
MML ODBOR HL.ARCH.
NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE 1
460 59 LIBEREC 1

AUTORIZACE



DENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní plán města Liberec – 90.Změna (v textu „90.Změna“)
Část dokumentace:	OBSAH 90.Změny
Fáze:	Návrh pro společné jednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení úz. plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	LIC s.r.o. Jablonecká 7/22, 460 05 Liberec 5
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	008/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2017

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ 90.ZMĚNY

Textová část 90.Změny obsahuje 6 stran formátu A4.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Kapitola		Strana
	Identifikační údaje	1
	Údaje o počtu listů a výkresů 90.Změny	2
A	Vymezení zastavěného území	neuplatňuje se
B	Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	neuplatňuje se
B.1	Úloha města v širším území	neuplatňuje se
B.2	Rozvoj území města, ochrana a rozvoj jeho hodnot	neuplatňuje se
C	Urbanistická koncepce	3
C.1	Návrh funkčního a prostorového uspořádání území	3
C.2	Vymezení zastavitelných ploch	neuplatňuje se
C.3	Vymezení ploch přestavby	3
C.4	Vymezení nezastavitelných ploch	neuplatňuje se
D	Koncepce veřejné infrastruktury	3
D.1	Dopravní infrastruktura	3
D.2	Technická infrastruktura, nakládání s odpady	neuplatňuje se
D.3	Občanské vybavení	neuplatňuje se
D.4	Veřejná prostranství	neuplatňuje se
D.5	Civilní ochrana	neuplatňuje se
E	Koncepce uspořádání krajiny	neuplatňuje se
F	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
G	VPS, ..., pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	neuplatňuje se
H	VPS, ..., pro které lze uplatnit předkupní právo	neuplatňuje se
I	Stanovení kompenzačních opatření	neuplatňuje se
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	neuplatňuje se
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	neuplatňuje se
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	6
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	neuplatňuje se
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	neuplatňuje se
O	Vymezení architektonicky, urbanisticky významných staveb,...	neuplatňuje se

Pozn.: Jedná se pouze o dílčí změnu územního plánu. Proto dokumentace 90.Změny obsahuje pouze část vyhláškou definovaných údajů, vztahujících se k měněným skutečnostem. Ostatní údaje, které se v rámci řešení 90.Změny neuplatnily, dokumentace neobsahuje (z důvodu její požadované přehlednosti a jednoznačnosti).

Grafická část 90.Změny obsahuje 1 výkres formátu A4.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Hlavní výkres*	1 : 5 000

Pozn.: * název dle platného ÚPML

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 NÁVRH FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Závazná část územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání se 90.Změnou upravuje následujícím způsobem:

4. REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO MĚSTSKÉ SEKTORY

4.3. ZVLÁŠTNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ MĚSTSKÉ SEKTORY

4.3.1. C – SEKTOR CENTRUM

2. Vymezení hlavních přestavbových lokalit

- b) plochy smíšené
 - lokalita Frýdlantská (SM)
 - lokalita Barvířská - Na Rybníčku (SM)
 - lokalita Lucemburská - Barvířská (SM)
 - lokalita Fügnerova - Blažkova (SC, SM)
 - lokalita 1. máje (SM)
 - lokalita 5. května (SM)
 - lokalita Šaldovo nám. (SC)
 - lokalita Textilana (SS)
 - lokalita U Nisy - Košická (SM)

Doplňuje se:

lokalita Perštýn (SC)

C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Přestavbové plochy vymezené v Hlavním výkresu (č.1) grafické části územního plánu města Liberec se 90.Změnou upravují na vzájemné hranici do podoby dle následující tabulky:

Označení dle 90.Změny	Využití navrhované v 90.Změně	Umístění, specifikace	Katastrální území
90/1	plochy smíšené centrální (SC) – přestavba - zmenšena	Perštýn – dolní část – inovační centrum, občanské vybavení a další funkce dle regulativů ÚP	Liberec
90/2	plochy bydlení městského (BM) – přestavba - rozšířena	Perštýn – horní část – obytná zástavba, občanské vybavení a další funkce dle regulativů ÚP	Liberec

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Závazná část územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání se 90.Změnou upravuje následujícím způsobem:

6. DOPRAVA

6.1 AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Doplňuje se:

- 8a. Na plochách pro bydlení 90/1 a 90/2 se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP bytů, resp. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů v rodinných domech, přitom se bude vycházet z reálného stupně motorizace 1:2, tedy 500 vozidel na 1000 obyvatel, a uplatňovat redukci potřeby s ohledem na polohu plochy v organizmu města a jeho systému VDO.**

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Závazná část územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání se 90.Změnou upravuje následujícím způsobem:

3. ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY

3.3 PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ V ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍCH

3.3.6 PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (SC)

Doplňuje se:

TABULKA Č. 3.3/6 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (SC)			
Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	nepřípustné	
	bytové domy venkovského charakteru	nepřípustné	
	viladomy	nepřípustné	
	bytové domy v blocích	přípustné	
	vícepodlažní bytové domy	nepřípustné	
Průmysl, řemesla	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	nepřípustné	
	provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnosti
	sklady a skladovací plochy	nepřípustné	
	prodejní sklady	nepřípustné	
	datová centra podnikatelské inkubátory	přípustné přípustné	
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravný zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	nepřípustné	
	sklady hnojiv		
	školky ovocných a okrasných dřevin		
	samostatné skleníky		
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králíkárně, malá hnojiště)	nepřípustné	
	stavby pro chov koní		
	stavby a zařízení pro chov kožšinových zvířat		
	útulky pro zvířata		
	veterinární ordinace integrované		
	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravný zahradnické techniky)		
Stravová ní, ubytování	restaurace, hostince	podmíněné	charakterem výstavby budou odpovídat okolní zástavbě
	integrované jídelny, bufety a restaurace	přípustné	
	hotely, penziony, hostely	přípustné	
	ubytovny, koleje	přípustné	
Obchod	Autobazary	nepřípustné	
	obchodní domy	přípustné	
	prodejny integrované	přípustné	
	prodejní stánky	podmíněné	podle podmínek stanovených vyhláškou města, příp. jiným dokumentem
	samostatné prodejny	nepřípustné	
	Tržiště Tržnice	nepřípustné podmíněné	
Kultura, církev	stavby pro kulturní účely	podmíněné	místního – městského významu
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	přípustné	
	kostely, kaple, modlitebny	přípustné	
Správa	stavby pro administrativu a veřejnou správu	přípustné	
	stavby pro archivnictví	přípustné	
	integrované kanceláře	přípustné	
Školství, vzdělávání, výzkum	mateřské a základní školy	přípustné	
	stavby pro vědu a výzkum		
	integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)		
	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)		

Zdravotnictví, sociální péče	stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony, domy s pečovatelskou službou)	přípustné	
	stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)		
	specializované kliniky		
	integrovaná zařízení pro sociální účely (např. domovinky, denní stacionáře)		
	integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace)		
Sport, rekreace	areály volného času, centra pohybových aktivit	přípustné	
	dětská hřiště	přípustné	
	jezdecké plochy a stezky	nepřípustné	
	tělocvičny, sokolovny, kryté haly	nepřípustné	
	víceúčelová nekrytá hřiště bez zvláštního vybavení	nepřípustné	
	integrovaná sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnosti
	samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty	nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – rekreační chalupy	nepřípustné	
rozhledny a vyhlídkové věže	nepřípustné		
Ochrana a	hasičské zbrojnice	nepřípustné	
	policejní stanice	podmíněné	místního významu
Dopravní vybavenost	garáže hromadné	podmíněné	charakterem výstavby budou odpovídat okolní zástavbě
	parkovací objekty	podmíněné	
	garáže samostatné	nepřípustné	
	ČS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	podmíněné	provozem ani obsluhou neomezí hlavní činnost
	odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů	nepřípustné	
	odstavné a parkovací plochy autobusů	podmíněné	na plochách určených samostatným dokumentem
Technická vybavenost	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení na objektech	podmíněné	neporuší architektonický ráz území
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)	nepřípustné	
	sběrné dvory a sběrný druhotných surovin	nepřípustné	
	energocentra	podmíněné	slouží bezprostředně pro využití dané plochy

4. REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO MĚSTSKÉ SEKTORY

4.3. ZVLÁŠTNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ MĚSTSKÉ SEKTORY

4.3.1. C – SEKTOR CENTRUM

3. Podmínky využití a uspořádání území sektoru

Doplňuje se:

- centrální oblast je určena pro lokalizaci zejména obslužné činnosti (vybavenost) městského až nadměstského významu,
- v historickém centru a navazujícím území budou objekty vybavenosti umístovány převážně v polyfunkčních domech s minimálně 20-ti % užitné plochy využité pro bydlení,
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě centra, nepřijatelné jsou přízemní objekty a výškové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy, **umístění výškových dominant je podmíněno schválením regulačního plánu z podnětu nebo územní studie, které prověří především prostorové a provozní vazby v bezprostředně navazujícím území a kompoziční vazby v širším území.**
- dále beze změny

Doplňuje se:

- k) Na ploše 90/2 bydlení městského (BM) se připouští budování nadzemních staveb s max. výškou 15 NP o max. podílu zastavění 40% z celkové plochy při min. podílu zeleně 35% z celkové plochy.
- l) Na ploše 90/1 smíšené centrální (SC) se připouští budování nadzemních staveb s max. výškou 8 NP o max. podílu zastavění 60% z celkové plochy při min. podílu zeleně 25% z celkové plochy.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Závazná část územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání se 90.Změnou upravuje následujícím způsobem:

4. REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO MĚSTSKÉ SEKTORY**4.1. VYMEZENÍ MĚSTSKÝCH SEKTORŮ****4.1.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ K PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍ STUDII****Doplňuje se:**

- Funkční a prostorové uspořádání lokalit 90/1 a 90/2 bude před vydáním územního rozhodnutí prověřeno územní studií, která stanoví detailní vymezení nezastavitelných částí zastavitelných ploch, stupeň zastavění pozemků, výškovou hladinu, odstupy, vymezení prostorů pro občanské vybavení a návaznost veřejných prostranství, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vazbu na záplavové území, prostupnost území, vhodné využití částí území ve vztahu k hlukovému zatížení.
- Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od schválení 90.Změny.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní plán města Liberec – 90.Změna (v textu „90.Změna“)
Část dokumentace:	ODŮVODNĚNÍ 90.Změny
Fáze:	Návrh pro společné jednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení úz. plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	LIC s.r.o. Jablonecká 7/22, 460 05 Liberec 5
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	008/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2017

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ODŮVODNĚNÍ 90.ZMĚNY

Textová část Odůvodnění 90.Změny obsahuje 16 stran formátu A4.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Kapitola		Strana
	Identifikační údaje	1
	Údaje o počtu listů a výkresů 90.Změny	2
	Zkratky, vysvětlivky	3
A	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	4
A.1	Údaje o zadání	4
A.2	Splnění požadavků zadání	4
B	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	5
B.1	Vymezení a vnitřní členění území	5
B.2	Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	5
B.3	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	5
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 90.Změny	5
C.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	6
C.2	Odůvodnění rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
C.3	Odůvodnění přijatého řešení urbanistické koncepce města	8
C.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	9
C.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	11
C.6	Odůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
C.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO a asanací	12
C.8	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	12
C.9	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	13
C.10	Odůvodnění ploch, ve kterých je podmínkou pro rozhodování dohoda o parcelaci	13
C.11	Odůvodnění ploch, ve kterých je podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie	13
C.12	Odůvodnění ploch, ve kterých je podmínkou pro rozhodování vydání regulačního plánu	13
C.13	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	13
C.14	Odůvodnění vymezení významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část PD jen autorizovaný architekt	13
D	Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení 90.Změny na ZPF a PUPFL	13
E	Vyhodnocení souladu 90.Změny s nadřazenými dokumenty	14
E.1	Vyhodnocení souladu 90.Změny s Politikou územního rozvoje ČR (2008)	14
E.2	Vyhodnocení souladu 90.Změny s požadavky ÚPD vydané krajem	14
F	Vyhodnocení souladu 90.Změny s cíli a úkoly územního plánování	15
G	Vyhodnocení souladu 90.Změny s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů	15
H	Vyhodnocení souladu 90.Změny s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DO podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	15
I	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	15
J	Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno	16
K	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	16
L	Vyhodnocení připomínek	16

Pozn.: Zpracovaná dokumentace byla vytvořena za průběžné součinnosti s pořizovatelem Změny a obsahuje informace pořizovatelem ověřené.

Kapitoly A - D zpracoval zhotovitel ÚP

Kapitoly E - L zpracoval pořizovatel ÚP

Grafická část Odůvodnění 90.Změny obsahuje 2 výkresy formátu A2.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo	Název výkresu	Měřítko
1a	Koordináční výkres (Hlavní výkres*)	1 : 5 000

Pozn.: * název dle platného ÚPML

ZKRATKY, VYSVĚTLIVKY

90.Změna	90.Změna závazné části Územního plánu města Liberec
ÚPML	Územní plán města Liberec
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VPS	veřejně prospěšná stavba
ÚP	územní plán
ZPF	zemědělský půdní fond
OP	ochranné pásmo
VKP	významný krajinný prvek
SJ	společné jednání o návrhu územního plánu

A VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

A.1 ÚDAJE O ZADÁNÍ

O pořízení 90.Změny závazné části Územního plánu města Liberec rozhodlo Zastupitelstvo města Liberec Usnesením č.207/2016 ze dne 29.9.2016. Podkladem pro zpracování návrhu 90.Změny je zadání 90.Změny schválené dne 26. 01. 2017 usnesením ZML č. 18/2017.

Po projednání zadání obsahuje 90.Změna řešení jednoho podnětu – řešení prostorového uspořádání funkčních ploch v lokalitě Perštýn.

A.2 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání 90.Změny územního plánu požaduje prověřit možnost změny funkčního využití stávajících ploch, případně změny regulativů ploch v lokalitě Perštýn tak, aby zde bylo možné vybudovat inovační centrum v kombinaci s bydlením a rekreací vč. možnosti umístění výškové dominanty podle zpracované územní studie Perštýn (dále též ÚS).

Promítnutí důsledků 90.Změny do směrné části platného ÚPML nebylo podle pokynu pořizovatele v rámci 90.Změny řešeno. V době zpracování Změny byly dokončeny ÚAP ORP Liberec 2014, v jejichž rámci bylo nově prověřeno i řešené území. 90.Změna není v rozporu s územními dopady schválených rozvojových programů zabývajících se rozvojem města (Strategie rozvoje SML 2007-2020 schválená 13.12.2007). Statutární město Liberec nepožaduje změnu směrné části.

Stanoviska k zadání 90.Změny jsou v návrhu 90.Změny zohledněna.

Byly provedeny dílčí doplňkové terénní průzkumy řešeného území 90.Změny a na podkladě ÚS pro navrženou lokalitu prověřeno detailní vymezení vyplývající z podrobností regulativů platného ÚPML a z aktuálního stavu území.

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:
- A.0 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů – splněno, soulad je zajištěn.
- A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch – splněno, po prověření navrženy změny vymezení a využití 2 ploch.
- A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn – splněno, prověřeno – změny celoměstské koncepce nejsou potřebné.
- A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona – splněno, změny celoměstské koncepce nejsou potřebné.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit – splněno, rezervy nejsou potřebné.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – splněno, prověřeno – VPS nejsou potřebné.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci – splněno, území již bylo prověřeno územní studií.

- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení – splněno, s ohledem na zpracovanou ÚS nejsou varianty požadovány.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení – plněno průběžně.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – nebyly vzneseny.

B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.1 VYMEZENÍ A VNITŘNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území platného ÚPML definovaný v kapitole „1.1. Vymezení řešeného území podle katastrálních území“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

Rozsah řešeného území 90.Změny je dán požadavky zadání na posouzení a zpracování. V rámci 90.Změny jsou vymezeny 2 plochy změn v k.ú. Liberec.

B.2 KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

90.Změna v navržených úpravách vymezení a detailního využití ploch přestavby bydlení městského a smíšených centrálních řeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML svou funkcí – změna umožní realizovat inovační centrum nadregionálního významu využívané širokým spádovým územím.

V závazné ani grafické části ÚPML se tyto změny z hlediska širších vztahů neprojeví.

B.3 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Přes význam inovačního centra, přesahující hranice města, nemohou být navržené plochy 90.Změny považovány za záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 90.ZMĚNY

Platný ÚP Liberec vytváří konkrétně v lokalitě Perštýn přiměřené územní podmínky pro další rozvoj bydlení v centru města v kombinaci s občanským vybavením a dalšími ekonomickými aktivitami městského u nadměstského významu.

Přesto svými poměrně rigidními výčty přípustných funkcí na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití vytváří zdání, že některé nově pojmenované funkce nejsou v těchto výčtech zahrnuty.

Obdobně svými poměrně rigidními výčty přípustných architektonických forem na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití nepřipouští možná kvalitní řešení, která jsou ověřována až podrobnějšími dokumentacemi – ÚS Perštýn.

Přitom na druhé straně řeší výškovou hladinu většiny ploch s rozdílným způsobem využití a pouhým vágním zákazem výškových dominant, jejichž prověřený návrh může být přínosem pro kompozici města.

90.Změna vytváří odstraněním těchto nedostatků platného ÚPML podmínky pro jeho uvedení do plného souladu s podrobně prověřeným řešením ÚS Perštýn, které se od něj odchyluje částečně pouze zdánlivě, částečně pouze formálně a částečně představuje přínosné řešení vyžadující jeho úpravu.

C.1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

90.Změna obsahuje pro tento jeden záměr úpravu vzájemného vymezení dvou přestavbových ploch 90/1 smíšené centrální (SC) a 90/2 bydlení městského (BM).

Platný ÚPML ve své směrné části předpokládal na dotčených plochách na Perštýně výstavbu 250 BJ (v panelovém sídlišti) a celoměstské vybavení, jehož kapacita nebyla v ÚPML specifikována.

Návrh 90.Změny zde s ohledem na požadovanou intenzifikaci využití vnitřního území města a pokroky stavební výroby umisťuje 375 BJ a celoměstské vybavení nového typu. Jedná se tedy o celkovou intenzifikaci využití zastavěného území města bez nároku na rozvojové zastavitelné plochy.

C.2 ODŮVODNĚNÍ ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

C.2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

90.Změna vychází ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce města Liberce a vzhledem k zachovávanému charakteru a návaznostem řešených ploch ji výrazně neovlivňuje.

ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY OBCE

Rozvojové předpoklady města Liberec popsané v kapitole „5. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

Předmětem 90.Změny je územní stabilizace detailního funkčního a prostorového uspořádání víceúčelových ploch v lokalitě Perštýn, které využívají dobré napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, v souladu s podrobnou územní studií zohledňující záměry potenciálního investora.

Nevyužití potenciálu dlouhodobě zanedbané lokality pro aktuální záměr investora v souladu s platným ÚPML by bylo odmítnutím šance města využít jedné z komparativních výhod pro posílení hospodářského a sociálního pilíře při respektování environmentálního pilíře udržitelného rozvoje území.

SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL OBCE

Demografická problematika uvedená v kapitole „4. Demografický a sociální vývoj území“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

Lze však předpokládat, že dobudování kapacitního bydlení a navazujícího celoměstského rekreačního vybavení dostupného pěší i veřejnou dopravou osob bude mít pozitivní vliv na posílení sociálního pilíře.

HOSPODÁŘSKÝ POTENCIÁL OBCE

Hospodářský potenciál obce uvedený v kapitole „6.6. Výroba“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

Lze však předpokládat, že dobudování specifického inovačního centra a navazujícího celoměstského občanského vybavení dostupného pěší i veřejnou dopravou osob bude mít pozitivní vliv na posílení hospodářského pilíře.

POTENCIÁL ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OBCE

Potenciál životního prostředí obce uvedený v kapitole „3. Přírodní podmínky“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

Lze však předpokládat, že odstranění dlouhodobě zanedbané a nevyužité „díry na Perštýně“ a její nahrazení z velké části veřejně přístupnou parkovou zelení včetně sportovně rekreačního vybavení a pohodlného bezkolizního přístupu k městskému hřbitovu bude mít pozitivní vliv na posílení environmentálního pilíře.

90.Změna respektuje platná znění zákonů ve vztahu k ochraně přírody, vodních zdrojů, ZPF, PUPFL a platné hygienické předpisy.

Koncepce řešení 90.Změny vycházející z projednané ÚS je navržena v maximálně dosažitelném souladu přírodních a civilizačních funkcí v limitech požadavků dodržení podmínek zdravého životního prostředí.

V dotčené lokalitě je na základě závěrů ÚS možné v následujících stupních projektové přípravy zajistit respektování podmínek ochrany přírody a krajiny vč. krajinného rázu.

To potvrzuje i fakt, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů 90.Změny na udržitelný rozvoj území.

C.2.2 ODŮVODNĚNÍ OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

PŘÍRODNÍ A KULTURNÍ HODNOTY

Realizací záměru 90.Změny nedojde k dotčení kulturních hodnot v řešeném území, kromě sousedství objektu kulturní památky č.5-4140 – fary na protější straně ulice Na Perštýně, objektu hodnotné funkcionalistické architektury na protější straně ulice Poutnické a v dálkových pohledech objektu kulturní památky č.5-5237 – krematoria, které bylo předpokládáno i v platném ÚPML a je v urbanistické koncepci podkladové územní studie zohledněno.

Realizací záměru 90.Změny nedojde k dotčení přírodních hodnot kromě sousedství pásu hodnotných vzrostlých dřevin za severním okrajem městského hřbitova, které bylo předpokládáno i v platném ÚPML a je v urbanistické koncepci podkladové územní studie zohledněno.

Jak vyplývá i z provedených územně analytických podkladů a doplňkových průzkumů a rozborů, plochy 90.Změny nezasahují nad rámec platného ÚPML do prvků v zájmu ochrany přírody vč. lesních pozemků.

CIVILIZAČNÍ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

Dotčení civilizačních a architektonických hodnot v řešeném území se v důsledku změny funkčního využití ploch 90.Změny nemění.

Záměr neovlivní nad rámec platného ÚPML žádný hmotný majetek a nebude mít vliv na kulturní památky.

Celé území města Liberec splňuje podmínky pro to, aby bylo považováno za „území s archeologickými nálezy“ ÚAN III. ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž za území s výskytem archeologického dědictví ve smyslu Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy. Výskyt území s archeologickými nálezy vyššího významu (ÚAN I. + II.) nebyl v ÚAP ORP Liberec 2014 v kontaktu s řešenými plochami 90.Změny identifikován.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území města Liberec stanovené v kapitole „5.2. Limity využití území“ textové části Územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

Omezení a limitující prvky pro 90.Změnu byly převzaty z jednotlivých výkresů a kapitol platného ÚPML a jsou po aktualizaci z ÚAP ORP Liberec 2014 uvedeny v tabulkách podrobný popis návrhových lokalit kapitoly C3.

Při řešení podkladní dokumentace ÚS byla dodržena ustanovení všech dotčených obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí s přihlédnutím k omezením, která ukládají.

Z územně analytických podkladů a provedených doplňkových průzkumů a rozborů vyplývá potřeba respektovat OP podzemních inženýrských sítí, území s archeologickými nálezy ÚAN III, OP městského hřbitova a OP krematoria, území zvláštní povodně, území dotčené nadměrným hlukem ze silniční dopravy.

90.Změna nenavrhuje žádné nové limity vycházející z konkrétních podmínek v souvislosti s novou koncepcí funkčního a prostorového uspořádání řešeného území 90.Změny.

90.Změna na základě ÚAP ORP Liberec 2016 zapracovává do řešeného území nově evidovaný limit komunikačního vedení Armády ČR vč. jeho ochranného pásma:

- k ochraně nadzemního vedení je vymezené území – ochranné pásmo zakreslené v Koordinačním výkresu (6) rozděleno do jednotlivých výškových hladin nad terénem v metrech, ve kterých se nachází mikrovltný spoj v dané lokalitě. Količní je zde stavba, která svou částí nebo konstrukcí a nástavbou zasahuje do tohoto pásma v daném výškovém rozmezí:
- v případě rozmezí 0-50 m.n.t. podléhá vydání závazného stanoviska ČR-MO, v souladu s ustanovením § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. veškerá výstavba a výsadba vzrostlé zeleně,
- v případě rozmezí nad 50 m n.t. a více podléhají vydání závazného stanoviska ČR-MO, v souladu s ustanovením § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. řádu stavby vysoké nad 30 m a stavby tvořící dominanty v terénu.

C.3 ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

C.3.1 ODŮVODNĚNÍ CELKOVÉ KONCEPCE

Řešené území bylo v platném ÚPML a je i v jeho 90.Změně nadále považováno za rozvojové území „dolní“ části městského centra Liberce.

20 let se nedařilo nalézt praktické využití lokality při přetrvávající shodě na teoretickém a do ÚPML zaneseném využití pro kombinaci bydlení a celoměstského vybavení formou ploch smíšených centrálních.

Úvahy o změně využití území po jeho zdevastování nedokončenou výstavbou obchodního centra byly motivovány spíše ideologií než praktickým urbanizmem. Pravdou je, při snaze o aktuální řešení tohoto „brownfieldu“ bylo s ohledem na jeho cenu / hodnotu dlouhodobě neúspěšně hledáno přiměřené využití v rámci nastavených regulativů, které by pouze neodkazovalo a výhledové možnosti „v lepších časech“.

Proto SML schválilo podnět na 90.Změnu ÚPML, která zde umožní realizovat záměr inovačního centra v kombinaci s bytovou výstavbou v principiálním souladu s platným ÚPML.

Vzhledem k tomu, že záměr byl v předstihu prověřen územní studií, z jejího řešení vyplynuly dílčí detaily, které buďto nejsou v ÚPML řešeny a pořizovatel je chce zafixovat bez ohledu na další osud územní studie, nebo jsou přínosné, avšak s ÚPML ve zdánlivém či faktickém rozporu, který 90.Změna odstraní.

90.Změna vychází ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce města Liberce a jeho dotčené centrální části na přechodu do chaotické zástavby sídliště, hřbitova a malých obytných forem.. Vzhledem ke specifickému charakteru a kvalitnímu návrhu podkladové územní studie tuto zástavbu vhodně vzájemně napojuje a propojuje s územím tradičního centra.

V rámci zpracování návrhu byly dílčím způsobem měněny hranice ploch s rozdílným způsobem využití. Variantní řešení nebylo prověřováno.

90.Změna v souladu se zpracovanou podkladovou územní studií respektuje urbanistickou kompozici širšího území, ve svých důsledcích neznemožní ale lepší průchodnost městské krajiny a neomezí vedení pěších a cyklistických tras.

V rámci zpracování návrhu byly dílčím způsobem měněny hranice ploch s rozdílným způsobem využití. Variantní řešení nebylo prověřováno.

C.3.2 PODROBNÝ POPIS PLOCH 90.ZMĚNY

Číslo plochy dle 90.Změny	90/1
Katastrální území	Liberec
Pozemky	1424/1, 1424/8, 1303, 1304/1, 1304/2, 1308, 1305, 1309, 1321, 1334, 1333, 1340, 1339, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345/1, 1345/2, 1424/9, 1413/5, 1413/3, 1413/4, 1424/10, 1424/2, 1424/3, 1424/4, 1424/5
Velikost plochy (m ²)	22411
Původní využití navržené v ÚP	plochy smíšené centrální (SC) – přestavba
Nové využití navržené v 90.Změně	plochy smíšené centrální (SC) – přestavba
Doporučená kapacita	230 BJ + 20.000m ² CUP
Dopravní přístupnost	místními obslužnými komunikacemi Na Perštýně a Poutnická připojenými pomocí OK u Annenhofu ke sběrnému okruhu Dr.M.Horákové – Na Bídě – bez změny koncepce ÚPML
Napojení na inženýrské sítě	z uličních řadů uložených v místních komunikacích na obvodu lokality – bez změny koncepce ÚPML
Poznámka	změna vzájemné hranice přestavbových ploch vymezených v ÚPML – nerozšiřuje zastavitelné území ÚPML
Limity využití území	OP podzemních inženýrských sítí, území s archeologickými nálezy ÚAN III, území zvláštní povodně, území dotčené nadměrným hlukem ze silniční dopravy, OP RR spojů AČR

Číslo plochy dle 90.Změny	90/2
Katastrální území	Liberec
Pozemky	1424/1, 1424/8, 1303, 1304/1, 1304/2, 1308, 1305, 1309, 1321, 1334, 1333, 1340, 1339, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345/1, 1345/2, 1424/9, 1413/5, 1413/3, 1413/4, 1424/10, 1424/2, 1424/3, 1424/4, 1424/5
Velikost plochy (m ²)	21094
Původní využití navržené v ÚP	Plochy bydlení městského (BM) – přestavba plochy smíšené centrální (SC) – přestavba
Nové využití navržené v 90.Změně	Plochy bydlení městského (BM) – přestavba
Doporučená kapacita	170 BJ + 5.000 m ² CUP
Dopravní přístupnost	místními obslužnými komunikacemi U Sirotčince připojenou pomocí OK u Annenhofu ke sběrnému okruhu Dr.M.Horákové – Na Bídě a Na Perštýně připojenou do obslužné komunikace Plátenická – bez změny koncepce ÚPML
Napojení na inženýrské sítě	z uličních řadů uložených v místních komunikacích na obvodu lokality – bez změny koncepce ÚPML
Poznámka	změna vzájemné hranice přestavbových ploch vymezených v ÚPML – nerozšiřuje zastavitelné území ÚPML
Limity využití území	OP podzemních inženýrských sítí, území s archeologickými nálezy ÚAN III, OP městského hřbitova a OP krematoria, OP RR spojů AČR

C.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.4.1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚN KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravy města Liberec stanovená v kapitole „6. Doprava“ textové části Územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území založená na využití stávající sítě základních komunikací se v důsledku 90.Změny se upravuje dílčím způsobem v upřesnění požadavků na kapacity odstavování vozidel v obytné zástavbě.

Toto upřesnění vycházející z projednaného návrhu nového ÚP Liberec a akceptované dopravním úřadem odůvodňuje návrh koncepce dopravy v klidu zpracované v ÚS nad rámec podrobnosti ÚP.

Dopravní napojení ploch 90.Změny nevyžaduje změny v koncepci dopravy ÚPML. V zájmu realizovatelnosti záměru byly v podkladové ÚS dopravně technicky posouzeny a prověřeny plánované cílové kapacity areálu a jejich vliv na dopravní provoz z hlediska dostatečnosti a bezpečnosti komunikační sítě – zejména v okružní křižovatce Annenhof a navazujících úsecích budoucího městského okruhu Košická – M.Horákové – Na Bídě - Jablonecká.

Za účelem vyjasnění funkce jednotlivých místních obslužných komunikací byly v upravených výkresech 90.Změny vyčleněny dopravní plochy ulic Pod Perštýněm a U Sirotčince, které zpřístupňují plochy 90/1 a 90/2, z agregovaných ploch smíšených městských (SM), do nichž byly původně zahrnuty jako jejich výhradní obsluha.

Průchodnost území pro bezmotorovou dopravu nad rámec podrobnosti 90.změny zajištěna koncepcí podkladové ÚS především v urbanizované nástupní ose vycházející od terminálu MHD, ve „vrstevnicové“ parkové přístupové cestě ke hřbitovu a v západovýchodní spojnici od Střelnice k ulici Na Perštýně.

Tyto trasy nejsou do 90.změny stejně jako vnitřní kostra obslužných komunikací lokality územně stabilizovány, protože při případné nerealizaci koncepce územní studie by zbytečně svazovaly nové řešení, které však bude muset z přínosnosti těchto tras vycházet.

Dosažitelnost MHD je zajištěna těsnou vazbou na terminál Fugnerova, dosažitelnost pro cyklisty je zajištěna soustředěním radiálních cyklostezek v centru Liberce.

C.4.2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚN KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury města Liberec stanovená v kapitole „7. Technická infrastruktura“ textové části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

90.Změna jako celek vzhledem k charakteru změny vzájemné hranice již vymezených přestavbových ploch smíšených centrálních (SC) a bydlení městského (BM) a nepodstatných úprav regulativů potenciální zástavby nevyžaduje změnu koncepce zásobování energiemi ani změny v koncepci řešení vodovodů a kanalizace v platném ÚPML.

Koncepční řešení energetiky vychází ze schválené koncepce energetiky a spojů platného ÚPML, způsob zásobování energiemi je stanoven regulativy v oblastech zásobování energiemi.

Nadstandardní příkon datového centra je zajištěn VN kabely připravenými již pro původní návrh obchodního centra a novým zahrnutím energocentra do přípustného využití plochy SC.

Při řešení zásobování vodou a odkanalizování se bude vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje. Textová část platného ÚPML se z hlediska této problematiky v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

V místních komunikacích navazujících na plochy 90/1 a 90/2 jsou nadále využitelné dostatečně kapacitní uliční řady, s nimiž počítá platný ÚPML, nové požadavky legislativy na zdržení povrchových vod jsou v podkladové územní studii řešeny retenční nádrží v rámci zástavby, která se v podrobnosti změny ÚP neprojeví.

Navržené rozvojové záměry budou respektovat požadavky a zásady koncepce nakládání s odpady stanovené v Územním plánu města Liberec.

C.4.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury stanovená platným ÚPML se v důsledku 90.Změny nemění.

Liberec a jeho centrum je obslužným a hospodářským těžištěm širokého regionu. Zařízení, která by zde měla být z tohoto titulu umístěna, nejsou vždy vhodná pro historické centrum ani na ni navazující novou již centra.

Platný ÚPML proto počítá s rozšířením městského centra mimo jiné do lokality Perštýn, 90.Změna pak vytváří předpoklady pro aktualizaci jeho náplně specifickým zařízením inovačního centra podle soudobých potřeb doplněným standardním celoměstským vybavením.

C.4.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Platný ÚPML nepracuje s pojmem „veřejné prostranství“ ve smyslu zákona č.183/2006 Sb., vyhlášek č.500 a č.501/2006 Sb. a jejich příloh.

90.Změna nenavrhuje žádné plochy veřejných prostranství ve smyslu těchto předpisů, protože jejich izolovaný návrh bez návaznosti na celkovou koncepci se jeví i s ohledem na velikost jednotlivých řešených ploch jako bezúčelný.

90.Změna zachovává již veřejné komunikace vymezené v platném ÚPML zajišťující funkci veřejných prostranství a prostupnost území.

Nad rámec podrobnosti 90.Změny podkladová územní studie navrhuje diferencovanou kostru veřejných prostranství od centrálního náměstí po kontinuální veřejný park, ta však nejsou do 90.změny územně stabilizována, protože při případné nerealizaci koncepce územní studie by zbytečně svazovala nové řešení, které však bude muset z přínosnosti těchto prostranství vycházet.

C.4.5 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Podmínky pro činnosti na území města Liberec z hlediska civilní ochrany se v důsledku 90.Změny nemění. Pro 90.Změnu platí řešení požadavků civilní ochrany schválené ÚPML.

90.Změna nevyvolává speciální požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů, především jsou plochy 90.Změny vymezeny mimo stanovená záplavová území 100-leté vody. Plocha 90/1 zasahuje do území dotčeného zvláštní povodní s tím, že zástavba lokality nebude dotčena.

C.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

C.5.1 KRAJINA

Koncepce uspořádání krajiny města Liberec stanovená v kapitole „8. Podmínky ochrany přírody a krajiny na území města Liberce“ závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

Vzhledem k tomu, že 90.Změna řeší pouze úpravu vzájemné hranice již vymezených přestavbových ploch, není koncepce krajiny 90.Změnou formálně dotčena.

Vlivy na flóru, faunu a ekosystémy – fakticky i přes postupující sukcesí na dlouhodobě zanedbaných dotčených pozemcích nebyly v rámci průzkumu provedeného pro ÚS zjištěny zvláště chráněné druhy.

Řešené území je součástí totálně urbanizované krajiny městského centra, je zcela obklopeno zastavěným územím města Liberce. V takto hospodářsky a stavebně silně zatíženém území se ohrožené druhy téměř nevyskytují, jejich ohroženost totiž spočívá právě v nízké toleranci vůči zásadním zásahům člověka do jejich přirozeného prostředí.

Vliv na krajinný ráz – z hlediska ochrany krajinného rázu zakládá 90.Změna svým obsahem (přípustnost výškových staveb) zásah do vnímání panoramat území. Podmínkou tohoto zásahu je prověření jeho vlivů na krajinný ráz – kompozici městské zástavby – podrobnější dokumentací, jak se stalo v podkladové územní studii.

Předpoklad, že realizací záměru 90.Změny nedojde k narušení současného charakteru krajinného rázu ani k narušení celoměstské kostry zeleně nebylo požadováno prověřit dokumentací SEA.

Realizace ploch 90.Změny ve svých důsledcích neznemožní průchodnost krajiny a neomezí vedení pěších a cyklistických tras. Zachování kvalitní solitérní zeleně v oblasti lokality je zahrnuto do obecných podmínek ÚPML.

C.5.2 ÚSES

Koncepce Územního systému ekologické stability města Liberec stanovená v kapitole „8. Podmínky ochrany přírody a krajiny na území města Liberce“, „8.2. Prvky územního systému ekologické stability a podmínky jejich využití“ závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

C.6 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky funkčního uspořádání města Liberec stanovené v kapitole „3. Základní regulační podmínky“, „3.3. Přípustnost činností v zastavitelných územích“ závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny doplňují pro:

3.3.6 PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (SC)

o přípustné využití datovými centry, podnikatelskými inkubátory a podmíněně přípustné využití energocentry sloužícími bezprostředně pro využití dané plochy, vyplývající z aktuálního záměru v lokalitě Perštýn prověřovaného územní studií avšak zobecnitelné pro využití ploch SC i v jiných částech města.

Podmínky funkčního a prostorového uspořádání jednotlivých sektorů města Liberec stanovené v kapitole „4. Regulační podmínky pro městské sektory“, „4.3. Zvláštní regulační podmínky pro jednotlivé městské sektory“ závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny doplňují pro:

4.3.1. C – SEKTOR CENTRUM

3. Podmínky využití a uspořádání území sektoru

o podmínky specifické pro lokalitu Perštýn:

- k) Na ploše 90/2 bydlení městského (BM) se připouští budování nadzemních staveb s max. výškou 15 NP, o max. podílu zastavění 40% z celkové plochy při min. podílu zeleně 35% z celkové plochy.
- l) Na ploše 90/1 smíšené centrální (SC) se připouští budování nadzemních staveb s max. výškou 8 NP, o max. podílu zastavění 60% z celkové plochy při min. podílu zeleně 25% z celkové plochy.

Důvodem je požadavek, aby dohodnuté základní regulační charakteristiky území vycházející z rozpracované podkladové územní studie, odpovídající úrovni územního plánu a nepřítomné v platném ÚPML byly do něj zapracovány i pro jednotlivé dotčené plochy pro případ nerealizace koncepce územní studie.

C.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO A ASANACÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření na území města Liberec stanovené v kapitole „5. Zvláštní režim využívání území (zvláštní regulační podmínky)“, „5.3.1. Veřejně prospěšné stavby“ závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

Po prověření podkladovou územní studií bylo zjištěno, že veškeré stavby dopravní a technické infrastruktury podmiňující realizaci zástavby lokality lze umístit na stávající nebo navržené k tomuto účelu vymezené plochy v majetku SML nebo investora – žadatele o změnu.

Pozemky pro vlastní zástavbu, veřejná prostranství a zeleň jsou ve vlastnictví investora nebo je zajistí standardním způsobem bez využití institutu VPS.

C.8 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Platný ÚPML nepracuje s pojmem „kompenzační opatření“ ve smyslu zákona č.183/2006 Sb., vyhlášek č.500 a č.501/2006 Sb. a jejich příloh.

90.Změnou nejsou nově dotčeny lokality NATURA 2000, tudíž se kompenzační opatření nenavrhují.

C.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy a koridory rezerv na území města Liberec stanovené v jednotlivých kapitolách závazné části územního plánu města Liberec – regulativy funkčního a prostorového uspořádání území se v důsledku 90.Změny nemění.

Zástavba lokality Perštýn pravděpodobně neproběhne v jedné ucelené etapě, dá se však očekávat s ohledem na atraktivitu místa a provázanost navržených kapacit s nemalými vstupními investicemi, že případné etapy budou na sebe plynule navazovat bez snahy o odsunutí jakékoli části do rezervy jak z hlediska plánovacího tak realizačního.

C.10 ODŮVODNĚNÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ DOHODA O PARCELACI

Platný ÚPML nepracuje s pojmem „dohoda o parcelaci“ ve smyslu zákona č.183/2006 Sb., vyhlášek č.500 a č.501/2006 Sb. a jejich příloh.

Tento nástroj není vhodný pro řešení homogenního areálu s jedním vlastníkem.

C.11 ODŮVODNĚNÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

90.Změna je zpracována na podkladě projednané „Územní studie Perštýn“ – DOMYJINAK s.r.o., září 2016. S ohledem na to, že územní studie dosud nebyla „vložená“ a neexistuje tedy právní jistota o dodržení její koncepce jejím iniciátorem (LIC s.r.o.), ani jeho případným právním nástupcem, je požadavek na zpracování a vložení studie zahrnut do 90.změny.

C.12 ODŮVODNĚNÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ve schváleném Zadání 90.Změny nebyly uplatněny a ani z řešení 90.Změny nevyplývaly požadavky na prověření ploch a koridorů regulačním plánem.

Jedná se o komplex ploch změn směřujících k cílovému uspořádání homogenního areálu prověřený podkladovou územní studií.

C.13 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Platný ÚPML faktickou etapizací jednotlivých návrhů neřeší. Nutnost stanovení etapizace nevyplývá ani z řešení 90.Změny, směřující k cílovému uspořádání homogenního areálu s využitím technických a ekonomických podkladů upřesněných investorem – žadatelem o změnu.

C.14 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Platný ÚPML nevymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část PD jen autorizovaný architekt. V případě 90.Změnou řešeného území byla tato potřeba uspokojena zpracováním ÚS s nadstandardně podrobným řešením staveb autorizovanými architekty zpracovatele DOMYJINAK s.r.o.

D VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ 90.ZMĚNY NA ZPF A PUPFL

Vyhodnocení záborů ZPF na území města Liberec provedené v kapitole „B.18. Zemědělský půdní fond“ textové části platného ÚPML se v důsledku dílčích změn provedených v 90.Změně nemění.

90.Změna představuje pouze úpravu vzájemné hranice přestavbových ploch vymezených již v platném ÚPNSÚ, které nebyly předmětem hodnocení záborů PF.

E VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S NADŘAZENÝMI DOKUMENTY

E.1 VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (2015)

Politika územního rozvoje ČR 2015 ve znění aktualizace č.1 (dále jen PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Při stanovování podmínek ÚP pro změny v území jsou v souladu s charakterem území zohledněny níže popsané republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR.

Území města Liberec je v PÚR ČR zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou krajského města. Úkolem pro územní plánování je zde řešení napojení rozvojové oblasti na modernizované železniční trati ve směru na Prahu a Hradec Králové, což se netýká lokalit 90.Změny. Navržený dopravní koridor S11 pro kapacitní silnici D8 - Děčín - Česká Lípa - Bílý Kostel nad Nisou - Liberec - R35 je trasován mimo řešené území 90.Změny.

90.Změna v souladu s odstavcem 14 PÚR ČR přirozeně upravuje urbanistickou strukturu dotčeného centrálního území.

90.Změna v souladu s odstavcem 19 PÚR ČR vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů („brownfields“), úpravou vymezení přestavbových ploch nezasahuje do otevřené krajiny, podrobnými regulativy těchto ploch zajišťuje, že nedochází k nehospodárnému rozšiřování zastavěného území a fragmentarizaci nezastavěného území.

90.Změna v souladu s odstavcem 20 PÚR ČR umísťuje rozvojový záměr, který by mohl ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktní lokality v rámci dané části řešeného území.

90.Změna v souladu s odstavcem 21 PÚR ČR není v rozporu s vymezením souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí města, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace, pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

90.Změna v souladu s odstavcem 22 PÚR ČR zachovává a rozvíjí hodnoty území – vzdělanostní potenciál města.

90.Změna v souladu s odstavcem 28 PÚR ČR zohledňuje nároky dalšího vývoje území jeho řešením ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, zvláštní pozornost věnuje rozvoji vzdělanosti a podnikání.

E.2 VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ LK

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Libereckého kraje zpracované společností SAUL s.r.o. byly vydány v lednu 2012. Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.46/14/ZK ze dne 25.2.2014 schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR LK v uplynulém období. Schválená Zpráva ZÚR LK byla následně využita jako „zadání“ pro zpracování aktualizace ZÚR LK ve smyslu § 42 odst. 4 stavebního zákona.

V 06/2015 byl vypracován návrh Aktualizace č.1 ZÚR LK pro společné jednání, které proběhlo v říjnu 2015.

Žádné požadavky ze ZÚR pro řešené území 90.Změny nevyplývají. 90.Změna je v souladu s koncepcemi této dokumentace v aktuálním stavu, plochy 90.Změny nezasahují do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani do koridorů nadřazené infrastruktury navržených v této dokumentaci.

Podle ZÚR LK Liberec leží v rozvojové oblasti ROB1 „Liberec“, kde jsou pro územní plánování stanoveny mimo jiné tyto úkoly:

- Vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů a rozvoj nových ekonomických aktivit, upřednostňovat využití zainvestovaných lokalit,...
- Rozvoj nových ekonomických aktivit zajistit odpovídajícími obytnými kapacitami, návrhy nových ploch pro bydlení zajistit odpovídajícími kapacitami veřejné infrastruktury,...

F VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

90.Změna je zpracována v zásadním souladu se stavem rozpracovaného nového návrhu územního plánu města Liberec, který se v detailním řešení upraví podle výsledků jejího projednání.

G VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

90.Změna je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákon a jeho prováděcími právními předpisy v platném znění přiměřeně formě platného ÚPML.

Požadavky na komplexní aktualizaci platného ÚPML nebyly v zadání vzneseny.

H VYHODNOCENÍ SOULADU 90.ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DO PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

90.Změna je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Požadavky jednotlivých DO byly beze zbytku zpracovány do zadání 90.Změny.

I ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Předmětem vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je 90.Změna závazné části Územního plánu města Liberec (dále 90.Změna).

V rámci projednání zadání KÚLK uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno podle přílohy stavebního zákona jako část A z vyhodnocení vlivů 90.Změny na udržitelný rozvoj území (URÚ). Celé vyhodnocení vlivů na URÚ je nedílnou součástí návrhu 90.Změny pro další projednání a schválení.

KÚLK jako příslušný úřad ochrany přírody vydal stanovisko dle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., k návrhu zadání 90.Změny, že „Návrh zadání 90.Změny nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.“ Proto nebylo v rámci vyhodnocení vlivů 90.Změny na URÚ požadováno ani zpracováno pro část B samostatné vyhodnocení vlivů 90.Změny na EVL a PO k tomu autorizovanou osobou.

Z provedeného vyhodnocení vlivů 90.Změny na URÚ a na ŽP vyplývá:

- V případě 90.Změny se jedná o malou nepodstatnou změnu využití a změnu regulativů v zastavěném a urbanizovaném území centra města, v proluce mezi stávající zástavbou, bez významných přírodních hodnot a jevů. V důsledku této změny nelze předpokládat významné negativní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo. Vhodným urbanistickým dotvořením dlouhodobě zdevastované lokality lze obecně předpokládat více pozitivní vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo a celkové zlepšení charakteru daného místa.
- Realizaci návrhu 90.Změny mohou být jen minimálně dotčeny složky životního prostředí. Většinou však půjde o zlepšení stavu těchto složek a o příznivé vlivy. Účelem této změny je mj. také zlepšení životního prostředí a jeho složek v daném místě včetně pozitivních vlivů na obyvatelstvo.
- Vyvolanou obslužnou dopravou v souvislosti s realizací 90.Změny lze očekávat pouze mírné zvýšení imisní a hlukové zátěže, které však vzhledem ke stávajícím hodnotám hluku a imisí v lokalitě nebude překračovat stanovené limity.
- Návrh 90.Změny je koncipován s cílem stanovit využití území a jeho regulativy tak, aby i při možnosti výstavby výškové dominanty v centru města budoucí stavby nenarušovaly horizont Ještědského hřebene z dálkových pohledů. Tato skutečnost bude ještě podrobně prověřena v rámci připravované územní studie. Lze předpokládat, že ovlivnění krajinného rázu nebude významně negativní vzhledem ke konfiguraci terénu lokality 90.Změny a jejího okolí a je ho možno považovat za přijatelné.

- 90.Změna posílí a příznivě ovlivní především sociální a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje i na soudržnost obyvatel a bude mít i pozitivní vliv na environmentální pilíř UR. Případné negativní vlivy realizace 90.Změny mohou být následně z velké části eliminovány vhodnými opatřeními.

J STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 ODS. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Bude doplněno pořizovatelem po vydání stanoviska.

K ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno pořizovatelem po rozhodnutí o námitkách.

L VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno pořizovatelem po vyhodnocení připomínek.