

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC - ZMĚNA Z27 MAGNA EXTERIORS (BOHEMIA) s.r.o.
Část díla:	Odůvodnění – textová část
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování oddělení úřadu územního plánování Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Objednatel:	Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. Kubelíkova 604/73 460 06 Liberec 6, Rochlice
Zpracovatel:	statutární město Liberec Odbor územního plánování oddělení ÚAP a GIS Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Datum zhotovení:	Duben 2026

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Projektant:	Ing. arch. Petr Kincl (č. autorizace: ČKA 01532)
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Petr Kincl Ing. Pavel Přenosil Ing. Vladislav Rozsypal Michal Šálek Vladimíra Daňková

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z27

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola	strana
Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
Obsah odůvodnění Změny Z27 územního plánu Liberec (dále jen „Změna územního plánu“)	2
A Stručný popis postupu pořízení Změny územního plánu	3
B Vyhodnocení souladu Změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	3
B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	3
B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	3
C Vyhodnocení souladu Změny územního plánu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	3
C.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů	3
C.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	4
D Vyhodnocení souladu Změny územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	4
D.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR	4
D.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem	6
D.3 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje	6
E Vyhodnocení souladu Změny územního plánu se zadáním Změny územního plánu	8
F Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů Změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	9
G Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů Změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	9
H Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů Změny územního plánu na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	9
I Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	10
I.1 Odůvodnění staveb pro bezpečnost a obranu státu (zvláštních zájmů MO ČR)	10
J Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním jejich vymezení	11
K Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	11
L Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	11
M Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny územního plánu na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	11
M.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	11
M.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	12
N Vyhodnocení připomínek včetně jeho odůvodnění	12
O Vyhodnocení souladu Změny územního plánu s jednotným standardem	12
P Údaje o počtu listů textové a počtu výkresů grafické části odůvodnění Změny Z27	12
Q Text s vyznačením změn	12

SCHÉMATA

Schémata Odůvodnění Územního plánu Liberec nejsou Změnou Z27 dotčena.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
6	Koordinační výkres	1:5 000

A STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A.0.0.1 Deklarace zákonnosti procesu pořízení; soulad se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 283/2021 Sb.) a se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdější předpisů (dále jen zákon č. 500/2004 Sb.).
- A.0.0.2 Je součástí odůvodnění Opatření obecné povahy Změny územního plánu.

B VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- B.1.0.1 Soulad cílů a úkolů územního plánování v obecném vztahu k původním plochám změn územního plánu v řešené lokalitě byl vyhodnocen v odůvodnění Územního plánu Liberec.
- Změna územního plánu spočívá v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem. Jedná se o vytvoření dostatečné plošné rezervy pro budoucí výstavbu nadzemních staveb v rámci vlastního průmyslového výrobního areálu Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. a v rámci vlastního nově vzniklého regulačního bloku.
 - Druhý nově vzniklý regulační blok (bývalá betonárka), který vznikne oddělením od původního regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h, má za podmínky zachování stávajících ploch zeleně dostatečnou rezervu pro svůj budoucí rozvoj.
 - Tyto celkové úpravy vzhledem ke svému rozsahu a charakteru však nemohou mít vliv na vyhodnocení souladu cílů a úkolů územního plánování v obecném vztahu k původně vymezeným plochám ÚP.
- B.1.0.2 Změna územního plánu je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v zákoně č. 283/2021 Sb. v platném znění - § 38, § 39.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

- B.2.0.1 Změna územního plánu je zpracována a projednána v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, zejména §§ 108-111, §§ 93-104, § 105 odst. 3, § 116 a přílohou č. 8 stavebního zákona.
- B.2.0.2 Změna územního plánu je zpracována v souladu s § 9, §§ 12-14 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- B.2.0.3 Je součástí odůvodnění Opatření obecné povahy Změny územního plánu.

C VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- C.1.0.1 Při zpracování návrhu Změny byly zohledněny veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (zejména zákon č. 114/1992 Sb., 334/1992 Sb., 100/2001 Sb. v platném znění).

C.1.0.2 Návrh Změny ze své podstaty nevyvolává žádné požadavky, které by negativně působily na veřejné zájmy chráněné zvláštními zájmy.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.2.0.1 Je součástí odůvodnění Opatření obecné povahy Změny územního plánu.

D VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

D.1.0.1 Územní plán Liberec byl vydán 24. 2. 2022, kdy bylo platné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4. Územní plán Liberec byl pořízen v souladu s uvedeným úplným zněním. Od doby vydání územního plánu Liberec byly schváleny aktualizace č. 6 a č. 7 a změna č. 8.

- Dne 31. srpna 2023 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 121 pod bodem 263/2023 zveřejněno Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 6 PÚR ČR. Závaznost Aktualizace č. 6 PÚR ČR je od 1. září 2023. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla zpracována za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu suché nádrže Skalička a netýká se území Libereckého kraje.
- Dne 7.2.2024 vláda ČR svým usnesením č. 89/2024 schválila Aktualizaci č. 7 PÚR ČR. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR bylo zveřejněno dne 29. února 2024 ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv pod bodem č.46/2024. Závaznost Aktualizace č. 7 PÚR ČR je od 1. března 2024. Aktualizace č. 7 PÚR ČR byla zpracována za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe a netýká se území Libereckého kraje.
- Dne 28. února 2025 bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 51/2025 zveřejněno Sdělení MMR ČR o schválení Změny č. 9 PÚR ČR. Na základě § 70 odst. 3 zákona č.283/2021 Sb. je závaznost Změny č. 9 PÚR ČR od 1. března 2025. Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR bylo stanovení koncepce sídelní struktury ČR a vymezení dvou nových specifických oblastí.
- První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
- Tyto v ZÚR LK dosud neupřesněné specifické oblasti se s ohledem na standardní přírodní hodnoty vybraných částí území města Liberec tohoto území potenciálně týkají a jejich uplatnění se prověřuje samostatnou změnou ÚP Liberec Z7.
- Dne 27. srpna 2025 vláda ČR schválila usnesením č. 633/2025 návrh Změny č.8 PÚR ČR. Následně Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona a v souladu s úkoly vyplývajícími z usnesení vlády č. 633/2025 schválený návrh Změny č.8 PÚR ČR a to včetně souvisejících materiálů. Změna č. 8 PÚR ČR nabyla účinnosti 1. října 2025.
- Důvodem pro pořízení Změny č.8 PÚR ČR byla nutnost reagovat na nové skutečnosti v územně plánovací činnosti po schválení předchozí Aktualizace č.4 v roce 2021. Změna se týká všech kapitol platné PÚR ČR, přičemž nejvíce je dotčena kapitola o sídelní struktuře.

- Změnou č.8 PÚR ČR bylo město Liberec zařazeno mezi „vyšší centra významná – regionální (A3)“.
- V souladu se Změnou č.8 PÚR ČR ÚP Liberec již v současné podobě při vymezování záměrů vytváří podmínky pro:
 - a) opatření vedoucí ke snížení hustoty provozu silniční motorové dopravy (mimo veřejné hromadné dopravy) v centrálních částech center osídlení,
 - b) diverzifikaci ekonomických činností a poskytování odvětvově široké nabídky pracovních příležitostí,
 - c) rozvoj bydlení tak, aby byla zajištěna dostatečná občanská vybavenost a zohledněny dopady rozvoje bydlení na sousední lokality a aby v okrajových částech center osídlení byla zajištěna také dobrá dostupnost centrálních částí center osídlení,
 - d) rozvoj bydlení formou regenerace stávajících nevyužívaných objektů (brownfieldů), případně výstavbou v dosud nezastavěných a nevyužívaných prolukách, a to zejména v centrálních částech center osídlení,
 - e) udržitelný rozvoj okrajových částí center osídlení, zejména s ohledem na suburbanizaci a její důsledky v území,
 - f) rozvoj obslužných funkcí a služeb celokrajského, případně celostátního významu, zejména těch veřejných v oblasti zdravotnictví, školství, vědy a výzkumu, sociální péče, kultury a veřejné správy.
- V souladu se Změnou č.8 PÚR ČR ÚP Liberec již v současné podobě plní úkoly pro územní plánování:
 - a) vymezováním ploch a koridorů pro dopravní infrastrukturu vytváří územní podmínky pro optimální dopravní dostupnost center osídlení v celokrajském, případně v celostátním měřítku,
 - b) vytváří územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území zejména veřejnou hromadnou dopravou v celokrajském, případně v celostátním měřítku,
 - c) zlepšuje a rozvíjí dopravu v klidu zejména výrazným navýšením kapacit odstavných a parkovacích ploch zohledňující další přepravní návaznosti (P+R; P+G; K+R; B+R apod.),
 - d) vytváří územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit zejména v oblasti služeb, znalostní ekonomiky, vzdělávání, vědy, výzkumu a inovací a dalších ekonomických odvětví s vysokou přidanou hodnotou,
 - e) vytváří územní podmínky pro rozvoj bydlení a pokud možno rozvíjí bydlení přednostně v centrální části.
- Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR.

D.1.0.2 Změna Z27 ÚP Liberec je v souladu s PÚR ČR, protože svým obsahem nemá vliv na věci v ní řešené. Změna územního plánu spočívá v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem.

D.1.1 VYHODNOCENÍ NAPLNĚNÍ CELOSTÁTNÍCH PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VE ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

D.1.1.1 Celostátní priority územního plánování v obecném vztahu v řešené lokalitě byly vyhodnoceny v odůvodnění Územního plánu Liberec.

- Změna územního plánu spočívá v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem.
- Tyto úpravy vzhledem ke svému rozsahu a charakteru však nemohou mít vliv na vyhodnocení celostátních priorit územního plánování v obecném vztahu k původně vymezeným plochám ÚP.

D.1.1.2 Změna územního plánu se tedy nedotýká článků 14 – 31 celostátních priorit územního plánování stanovených v PÚR ČR.

D.1.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

D.1.2.1 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost rozvojových oblastí (OB7) a rozvojových os vymezených v PÚR ČR.

D.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

D.1.3.1 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost specifické oblasti (SOB7) vymezené v PÚR ČR.

D.1.4 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

D.1.4.1 Změna územního plánu se nedotýká koridorů a ploch dopravní infrastruktury vymezených v PÚR ČR (SD15, SD19, ŽD19).

D.1.5 KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.1.5.1 Změna územního plánu se nedotýká koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR.

D.1.6 DALŠÍ ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

D.1.6.1 Články týkající se Libereckého kraje byly zrušeny.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

D.2.0.1 Územní rozvojový plán byl pořízen, avšak dle § 319 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen nový stavební zákon) se pro první rozvojový plán nepoužije § 73 odst. 2 a 3 SZ do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky SZ.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

D.3.0.1 Územní plán Liberec byl vydán 24. 2. 2022, kdy bylo platné úplné znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č. 1. Územní plán Liberec byl pořízen v souladu s uvedeným úplným zněním. Od doby vydání územního plánu Liberec byla vydána aktualizace č. 2.

- Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023 a dne 3.1.2024 nabyla účinnosti. Předmětem Aktualizace č.2 bylo zejména její uvedení do souladu s PÚR ČR - nové označení koridorů, dílčích úprav priorit územního plánování, přesun specifické oblasti Frýdlantsko mezi specifické oblasti republikového významu, doplnění specifické oblasti, ve které se projevuje problém se suchem. Stávající návrhové koridory ŽD8_D26D, ŽD8_D26/1, ŽD8_D26/2 a ŽD8_D27 byly ponechány v ZÚR LK beze změny včetně jejich označení.

V silniční dopravě byl vypuštěn koridor D47 a zkrácen koridor D13A na D13B. Dále byly vypuštěny územní rezervy S5_D01R a D18R. V energetice byl vypuštěn záměr na vybudování transformovny Železný Brod včetně přívodního vedení. Vyjma železniční trati (byla jen v textu AZÚR LK č.2 jinak označena) se ostatní aktualizace netýkají města Liberec.

- Dne 29.4.2025 byla zastupitelstvem Libereckého kraje (č. usnesení 155/25/ZK) vydána Aktualizace č.3 ZÚR LK. Aktualizace č.3 ZÚR LK zpřesnila koridor konvenční železniční dopravy ŽD19 navržený PÚR ČR, (Zawidów) hranice Polsko/ČR - Liberec – (Turnov) - Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav – Praha vymezením koridoru ŽD19_D26E, úsek hranice SK/LK – (Turnov) – Čtveřín – (Hodkovice nad Mohelkou) – Liberec pro modernizaci železniční tratě s novostavbami nových úseků, elektrizaci a zdvojkolejnění. Dále se pouze změnilo označení koridoru ŽD8_D27 pro optimalizaci železniční trati v úseku Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko na ŽD19_D27 beze změny jeho vymezení.

- Aktualizace č.3 ZÚR LK se týká území města Liberce zrušením nutnosti územní ochrany koridorů železniční trati CNZ.6-1-DD(ŽD8_D26), CNZ.7-1-DD(ŽD8_D26D). Tato problematika není předmětem řešení návrhu změny Z27. Zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy ŽD19_D26E na území místních částí Vesec a Doubí bude řešeno připravovanou samostatnou změnou ÚP Liberec.

D.3.0.2 Změna územního plánu spočívá v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem.

- Tyto úpravy vzhledem ke svému rozsahu a charakteru však nemohou mít vliv na požadavky definované v ZÚR LK.

KRAJSKÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

D.3.0.3 Krajské priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou budou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

- Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje byly při tvorbě ÚP Liberec v souladu s charakterem území města respektovány zejména při stanovování koncepce rozvoje města, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce krajiny a při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

D.3.0.4 Krajské priority územního plánování v obecném vztahu k původním plochám změn územního plánu v řešené lokalitě byly vyhodnoceny v odůvodnění Územního plánu Liberec.

- Změna územního plánu spočívá v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem.
- Tyto úpravy vzhledem ke svému rozsahu a charakteru však nemohou mít vliv na vyhodnocení krajských priorit územního plánování v obecném vztahu k původně vymezeným plochám ÚP.

D.3.0.5 Změna územního plánu se tedy nedotýká odstavců P1 – P21 krajských priorit územního plánování.

- Změna územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy - již platný ÚPL zde tyto plochy vymezil.
- problematika nově stanovené aktivní zóny záplavového území a z ní vyplývajících podmínek byla řešena regulativem nově dohodnutým s vodoprávním úřadem pro celý ÚPL v Úplném znění ÚP Liberec po Změnách Z1_B,C.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

D.3.0.6 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost rozvojových oblastí republikového významu (OB7 Liberec) a rozvojových os (OS3 Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko –Görlitz/Zgorzelec) vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR LK jako ROS2 a ROS3.

SPECIFICKÉ OBLASTI

D.3.0.7 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost specifické oblasti (SOB7a Jizerské hory a SOB7b Západní Krkonoše) vymezené v ZÚR LK.

PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

D.3.0.8 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost ploch a koridorů dopravní infrastruktury vymezených v ZÚR LK v kontaktu s územím SML: (D08B, D11C, D16A, ŽD8_D26D, ŽD8_D27, D28 „Regiotram Nisa“, Letiště Liberec, multifunkční turistické koridory-MTK).

D.3.0.9 Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost ploch a koridorů technické infrastruktury vymezených v ZÚR LK v kontaktu s územím SML: (E39C, E23A, E38A, E12C).

D.3.0.10 Změna územního plánu nemá vliv na vymezení a funkčnost ploch systému ÚSES nadregionálního a regionálního významu vymezených v ZÚR LK v kontaktu s územím SML: (K19H, K19MB, RC387, RC1267, RC1268, RC1361, RK640, RK646).

OCHRANA A ROZVOJ PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

D.3.0.11 Změna územního plánu respektuje zásady ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot vymezené pro celé území Libereckého kraje v ZÚR LK.

CÍLOVÉ KVALITY KRAJIN

D.3.0.12 Změna územního plánu respektuje cílové kvality krajiny stanovené pro celé území Libereckého kraje v ZÚR LK.

E VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

E.0.0.1 Návrh „zadání“ Změny územního plánu byl zpracován odborem investic a správy majetku firmy Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. jako příloha k žádosti o její pořízení a v neměněné podobě spolu s žádostí schválen Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 98/2025 ze dne 24. 4. 2025.

E.0.0.2 Změna má prověřit:

- možnost zvětšení plošné rezervy pro budoucí výstavbu nadzemních staveb na pozemcích průmyslového výrobního areálu Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o.

splněno

Plochy regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h byly přiřčeny k plochám regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h a ten byl následně rozdělen na dva samostatné regulační bloky. Jeden regulační blok tvoří pozemky výrobního průmyslového areálu Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. a druhý regulační blok tvoří pozemky, které nejsou součástí tohoto průmyslového areálu. Jsou to pozemky bývalé betonárky.

- možnost začlenění ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h (pozemek parc. č. 528/3 a část pozemku parc. č. 528/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce) do ploch regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h.

splněno

Charakter využití ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h byl změněn z návrhových ploch zastavitelných (Z) na plochy stabilizované zastavitelné a byla změněna jeho výšková hladina zástavby (podlažnost) 5 na výškovou hladinu zástavby 4, aby tak byla sjednocena celková výšková hladina zástavby. Byly zachovány regulativy plošné intenzity zástavby (koeficient zeleně Kz a koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn). Tím byly vytvořeny podmínky pro začlenění ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h do ploch regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h.

- možnost změny charakteru využití ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h, které jsou územním plánem stanoveny jako návrhové plochy zastavitelné (Z), na plochy stabilizované, které budou změnou přiřčeny ke stabilizovaným plochám regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h.

splněno

V rámci přiřčování došlo ke změně (snížení) výškového regulativu původního regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h z výškové hladiny zástavby (podlažnost) 5 na výškovou hladinu zástavby 4. Výšková hladina zástavby přiřčovaného regulačního bloku tak byla přizpůsobena a uvedena v soulad s výškovou hladinou zástavby regulačního bloku, ke kterému byla přiřčena. Dále bylo zachováno funkční využití ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h v souladu s platným územním plánem a to jsou plochy výroby lehké – VL a byly zachovány regulativy plošné intenzity zástavby (koeficient zeleně Kz a koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn).

- možnost rozdělení regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h na dvě části, kdy hranici rozdělení bude tvořit hranice mezi sousedními pozemky parc. č. 520/29, 520/30, 538/1, 538/18 v k.ú. Rochlice u Liberce na jedné straně a pozemky parc. č. 716/5, 520/40, 538/7, 538/5, 538/2 v k.ú. Rochlice u Liberce na straně druhé.

splněno

Rozdělením vznikly dva samostatné regulační bloky. Jeden regulační blok s původními regulačními kódy 14 VL.4-60-20-h a druhý regulační blok s regulačními kódy 1422 VL.4-60-20-h (dle koordinačního výkresu). Pozemky, které nejsou součástí výrobního průmyslového areálu Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. a které po oddělení vytvořily samostatný regulační blok 1422 VL.4-60-20-h (bývalá betonárka), byly prověřeny měřením LULC (Land Use / Land Cover). Dle LULC sice stávající zeleň na těchto oddělených pozemcích (regulační blok 1422 VL.4-60-20-h) nesplňuje minimální koeficient zeleně (Kz), avšak stávající zastavěnost nadzemními stavbami je na nich malá. Dle regulativu F.4.4 Zvláštní podmínky je tedy za podmínky, že bude zachován stávající podíl zeleně (Kz), možný budoucí rozvoj (výstavba nadzemních staveb v souladu se stanoveným koeficientem Kn) nově vzniklého regulačního bloku 1422 VL.4-60-20-h (dle koordinačního výkresu).

- Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVŮ NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

F.0.0.1 Při „projednání“ Zadání Změny územního plánu příslušný orgán ochrany přírody konstatoval, že je možné vyloučit vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, protože se v řešeném území tyto lokality nenacházejí. Příslušný úřad k „projednávanému“ Zadání s přihlédnutím ke stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody konstatoval, že návrh Změny není nutné posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí, protože ze zadání nevyplývají záměry, které by vyžadovaly posouzení a rovněž nedojde k dotčení území Natura 2000.

- V řešeném území, které se nachází v zastavěném území, se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území vč. vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a vlivů na EVL a ptačí oblasti.

G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

G.0.0.1 S ohledem na kapitolu F nebylo vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území zpracováno.

H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

H.0.0.1 Vzhledem k tomu, že zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny Z27 na udržitelný rozvoj území“ nebylo požadováno, nevydává se k němu ani stanovisko krajského úřadu.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

- I.0.0.1 Jedná se o požadavky soukromého investora na vytvoření dostatečné plošné rezervy pro budoucí výstavbu nadzemních staveb v rámci vlastního průmyslového výrobního areálu.
- Nedochozí oproti platnému ÚP k navýšení kapacit lokality ani k výrazným úpravám potenciálního prostorového uspořádání.
 - Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.
- I.0.0.2 Mění se detailní plošné vymezení regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h, který se rozdělí na dva samostatné regulační bloky.
- Mění se charakter využití ploch regulačního bloku Z.7-87 VL.5-60-20-h, a to z ploch návrhových zastavitelných (Z) na plochy stabilizované a mění se jeho výšková hladina zástavby (podlažnost) 5 na výškovou hladinu zástavby 4. Výškovou hladinu zástavby 4 má sousední stabilizovaná plocha, ke které byl regulační blok Z.7-87 VL.5-60-20-h přiřčen. Byla tak sjednocena výšková hladina zástavby nově vzniklých stabilizovaných ploch VL se stávajícími stabilizovanými plochami VL.
 - Změnou vznikly dva nové regulační bloky. Jeden regulační blok, který je v majetku firmy Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o., umožní další budoucí rozvoj tohoto výrobního průmyslového areálu. Druhý nově vzniklý regulační blok (bývalá betonárka), který vznikl oddělením od původního regulačního bloku 14 VL.4-60-20-h, má též za podmínky zachování stávajících ploch zeleně dostatečnou rezervu pro svůj budoucí rozvoj.
 - Podmínky prostorového uspořádání nově vzniklých regulačních bloků zůstávají stejné, beze změn.
- I.0.0.3 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem se nemění koncepce dopravní a technické infrastruktury ÚP Liberec.
- I.0.0.4 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem se nemění VPS ani ostatní limity ÚP Liberec.

I.1 ODŮVODNĚNÍ STAVEB PRO BEZPEČNOST A OBRANU STÁTU (ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ MO ČR)

- I.1.0.1 Změnou Z27 spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem nedojde k ovlivnění řešení zvláštních zájmů navrženého v ÚP.
- I.1.0.2 Podle požadavku dotčeného orgánu je celé správní území města v Koordinačním výkresu (6) označeno jako zájmové území Ministerstva obrany ČR, kde obecně podle ustanovení zákona č. 283/2021, Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, lze povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
 - výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
 - umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
 - umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
 - umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.
- I.1.0.3 ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

- J.0.0.1 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem se nenavrhují nové ani nejsou ovlivněny stávající záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- K.0.0.1 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem není ovlivněno vymezení řešeného území Územního plánu Liberec, ani jeho rozdělení do 11 bilančních urbanistických sektorů respektive do 26 katastrálních území o celkové rozloze 10 609 ha.
- K.0.0.2 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem není dotčeno zastavěné území Územního plánu Liberec vymezené podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.
- Komplexní aktualizace vymezení zastavěného území není s ohledem na rozsah a charakter Změny územního plánu provedena, bude součástí připravované komplexní změny ÚP.
- K.0.0.3 Změnou územního plánu spočívající v úpravě (sloučení a zároveň rozdělení) navrženého plošného vymezení a prostorového uspořádání dotčených ploch změn při zachování jejich navrženého funkčního využití v souladu s platným územním plánem není dotčen rozsah zastavitelných ploch a zastavěných ploch ÚPL - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch není nutno provést.

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

- L.0.0.1 Změna územního plánu nevymezuje prvky s podrobností náležející regulačnímu plánu.

M VYHODNOCENÍ PŘEPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- M.1.0.1 Parcely p.č. 528/1, 528/23 v k.ú. Rochlice u Liberce, na kterých dochází ke změně z ploch návrhových zastavitelných (Z) na plochy stabilizované, jsou dle údajů katastru nemovitostí vedeny

jako ostatní plocha, kde BPEJ není evidováno. Z těchto důvodů nejsou důsledky na ZPF vyhodnocovány.

M.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.2.0.1 Návrh Změny územního plánu se netýká lesních pozemků.

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

N.0.0.1 Veřejné projednání návrhu Změny územního plánu proběhlo dne 14.1.2026. Termín pro podání připomínek byl 15 dnů ode dne veřejného projednání. Celkem byla uplatněna jedna připomínka. Jejich vyhodnocení je obsaženo v odůvodnění opatření obecné povahy.

O VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

O.0.0.1 Změna Z27 je zpracována a projednána v souladu s ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, zejména §§ 108-111, §§ 93-104, § 105 odst. 3, § 116 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

O.0.0.2 Změna Z27 je zpracována v souladu s § 9, §§ 12-14 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

O.0.0.3 Je součástí odůvodnění Opatření obecné povahy Změny územního plánu.

P ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z27

P.0.0.1 Textová část odůvodnění Změny Z27 obsahuje 6 listů (12 stran) textu.

P.0.0.2 Grafická část odůvodnění Změny Z27 obsahuje 1 výkres.

Q TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

P.0.0.1 Viz. příloha odůvodnění – Změnový text.