



# MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

5. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 5. 2008

**Bod pořadu jednání:**

**Věc: Zadání 37. B změny územního plánu města Liberce**

**Zpracoval:** Adam Lenert

odbor, oddělení: Stavební úřad, oddělení územního plánování

telefon: 48 524 3515

**Schválil:** vedoucí oddělení Jaroslav Urban

vedoucí odboru Miroslav Šimek

**Projednáno:** Ing.Ivo Palouš, náměstek primátora

Ing.Petr Kolomazník, vedoucí Odboru strategie a územní koncepce

**Poznámka:** projednáno v Radě města Liberec

**Předkládá:** Ing. Jiří Kittner, v. r.  
primátor města

Ing.Ivo Palouš náměstek primátora

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

*s c h v a l u j e*

Návržené **zadání 37. B změny územního plánu města Liberec** ve znění přílohy tohoto usnesení, která je jeho nedílnou součástí,

### ***a ukládá***

Ing. Ivo Paloušovi, náměstkovi primátora, aby zajistil následné kroky v procesu pořizování 37. B změny územního plánu města Liberec

Termín: neprodleně

## **D ů v o d o v á z p r á v a**

Usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 239/06 ze dne 21.12.2006, bylo schváleno pořízení 37. změny územního plánu města Liberec ( dále jen „ÚPML“). Podstatou změny je **změna funkčního využití ploch na pozemcích jednotlivých navrhovatelů , zařazených do samostatných jednotlivých lokalit.**

V průběhu roku 2006 byly práce na jednotlivých změnách ÚPML pozastaveny z důvodu očekávaných **zásadních změn** stavebního zákona, kterým se proces pořízení změn územních plánů řídí. Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) účinného od 1.1.2007, byly schváleny až v prosinci 2007 a výklad nových právních norem je upřesňován až doposud, a ani zdaleka není sjednocen.

Podklady změn, o jejichž pořízení bylo rozhodnuto před účinností nového stavebního zákona, bylo nutno upravit podle nových podmínek.

Po přepracování zadání 37. změny byl návrh zadání v ledna 2007 předán zpracovatelem pořizovateli k dalším úkonům v procesu pořízení změny ( Podle organizačního řádu MML je zpracovatelem zadání Odbor strategie a územní koncepce, pořizovatelem oddělení územního plánování odboru Stavební úřad.)

Pořizovatel, zajistil ke zpracovanému návrhu zadání 37. změny ÚPML uplatnění požadavků dotčených orgánů, podnětů sousedních obcí a připomínek každého v souladu se stavebním zákonem.

Na základě uplatněných požadavků zpracovatel provedl úpravu a doplnění zadání pro schválení Zastupitelstvem města Liberec.

Úprava spočívá z vyčlenění lokalit, které obsahují konfliktní parametry pro další proces pořízení, a je pravděpodobné, že změnu ÚPML v těchto lokalitách nebude možno dokončit v co nejkratším čase. ( podmínky v plochách jednotlivých lokalit nejsou jednoznačné a zasahují do zájmů chráněných zvláštními právními předpisy) . Tyto „konfliktní“ lokality byly zařazeny do této změny označené „**37. B změna ÚPML**“. Přestože toto členění změn územních plánů na dvě části zvyšuje technicko administrativní zátěž a náklady pořízení, jedná se o celkem standardní postup u „hromadných“ změn, zohledňující zájmy jednotlivých navrhovatelů.

Lokality přeřazené do této 37. B změny ÚPML budou vyžadovat další dodatečné podklady a procesy pro práci projektanta i v dalším procesu projednávání změny, jejichž podstatou je zajištění kompromisu mezi záměry navrhovatelů a požadavky dotčených orgánů, které jsou závazné.

To celý proces komplikuje a zdržuje až o desítky měsíců a tím by byli značně znevýhodněni navrhovatelé lokalit, které nemají konfliktní parametry

Zadání obsahuje informace a pokyny potřebné pro další proces pořízení 37. B změny ÚPML.

pozn.: „dotčený orgán“ – subjekt,úřad, zmocněný zvláštním právním předpisem (speciálním zákonem) k ochraně specifických zájmů – např. vodní zákon, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o pozemních komunikacích atd.

### **Závěr:**

Stanovisko pořizovatele:

**Předložený návrh zadání 37. B změny ÚPML, není v rozporu s právními předpisy, s potřebami územního rozvoje města Liberec a s cíli a úkoly územního plánování a proto jej doporučuje ke schválení Zastupitelstvu města Liberec.**

### **Příloha usnesení :**

- Zadání 37. B změny územního plánu města Liberec.



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

# **ZADÁNÍ 37.B ZMĚNY**

**ZÁVAZNÉ ČÁSTI  
ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC**

Duben 2008



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA LIBEREC

## ZADÁNÍ 37.B ZMĚNY ZÁVAZNÉ ČÁSTI

### **POŘIZOVATEL:**

MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC  
Stavební úřad  
nám. Dr. E. Beneše1, 460 59 Liberec 1

### **ZPRACOVATEL ZADÁNÍ:**

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC  
Odbor strategie a územní koncepce  
nám. Dr. E. Beneše1, 460 59 Liberec 1

Duben 2008

## **OBSAH**

### **Textová část:**

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové upořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů ( například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní infrastruktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

### **Grafická část:**

- Schéma lokalizace v území

#### Používané zkratky

- PÚR - politika územního rozvoje
- 37.B změna - 37.B změna územního plánu města Liberec
- UPML - územní plán města Liberec
- ZK - zastupitelstvo kraje
- UPD - územně plánovací dokumentace
- ČOV - čistírna odpadních vod
- SSL - státní správa lesů
- VPS - veřejně prospěšná stavba
- ÚSES - územní systém ekologické stability
- RD - rodinný dům
- ZPF - zemědělský půdní fond

## **A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Z politiky územního rozvoje (PÚR) nevyplývají žádné specifické požadavky pro řešení 37.B hromadné změny územního plánu. Jednotlivé požadované změny respektují postavení města Liberce a jeho rozvoj koresponduje s rozvojovými dokumenty schválenými vládou České republiky.

Z ÚPD vydané Libereckým krajem nevyplývají žádné specifické požadavky, ale vzhledem k probíhajícím změnám této dokumentace je třeba neustále sledovat soulad s aktuálně platnou ÚPD Libereckého kraje.

Navržené řešení musí být v souladu se strategickými dokumenty Libereckého kraje a strategickými dokumenty a rozvojovými plány města Liberec.

## **B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Komplexně zpracované územně analytické podklady nejsou k dispozici.

Hromadná 37.B změna územního plánu ve většině podnětů požaduje změnu ploch přírody a krajiny na plochy bydlení. Pro stanovení skutečné potřeby ploch bydlení ve městě vyžadoval v minulosti odbor Životního prostředí MML posoudit využití návrhových ploch. Z hodnocení stupně využití ploch určených územním plánem pro funkci bydlení provedeného v roce 2006 odborem strategie a územní koncepce vyplývá nutnost přípravy dalších prostorů a rozvojových lokalit pro bytovou výstavbu.

Vliv 37.B změny na demografické, sociální a ekonomické ukazatele nelze vzhledem k rozptýlenosti jednotlivých dílčích záměrů jednoznačně specifikovat, lze však předpokládat, že nebude podstatně ovlivňovat celkovou situaci ve městě a jeho jednotlivých částech.

## **C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**

Plánované záměry nelze řešit uspokojivě v dimenzích stávajících zastavěných ploch platného územního plánu, proto je nutné 37.B změnou vymezit nové plochy pro požadovaný rozvoj území.

## **D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ UPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)**

Usnesením č. 239/06 ze dne 21. 12. 2006 rozhodlo Zastupitelstvo města Liberec o pořízení 37.B změny závazné části územního plánu města Liberec (dále jen 37.B změna).

Po projednání návrhu zadání byla z 37. změny oddělena změna 37 B, která nyní obsahuje 5 podnětů ke změně.



V následující tabulce jsou u čísel podnětů uvedeny pozemky, které jsou danou změnou dotčeny s údajem o funkčním využití dle platného územního plánu a požadavkem na změnu jejich funkčního využití.

Číslo podnětu	Katastrální území	Číslo parcelní	Funkce dle platného územního plánu	Požadavek na změnu funkčního využití
37/6	Doubí u Liberce	644/1, 644/2	plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň	<b>VD</b> plochy drobné výroby
37/12	Kateřinky u Liberce	436/1	plochy přírody a krajiny – travní porosty	<b>BV</b> bydlení venkovské
37/13	Karlínky	405/7	plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň	<b>BČ</b> bydlení čisté
37/14	Krásná Studánka	770/2 - část	plochy přírody a krajiny – travní porosty	<b>BV</b> bydlení venkovské
37/21	Ostašov u Liberce	278	plochy přírody a krajiny – travní porosty	<b>BV</b> bydlení venkovské

Uvedené podněty na změnu zasahují ve své většině do nezastavitelných ploch přírody a krajiny a mění plochy na zastavitelné, převážně s funkcí bydlení.

Požadavkem zadání 37.B hromadné změny je konkretizovat rozsah a vliv navržených změn zastavitelného území na celkovou koncepci územního plánu.

Návrh 37.B změny bude vycházet ze stávajícího charakteru a uspořádání urbanistické koncepce města Liberce a vzhledem k rozsahu a rozptýlenosti jednotlivých podnětů ji výrazně neovlivňuje.

Návrh 37.B hromadné změny nesmí ve svých důsledcích znemožnit průchodnost krajiny a omezit vedení pěších a cyklistických tras.

Navržené rozvojové záměry v 37.B změně musí respektovat požadavky a zásady koncepce nakládání s odpady stanovené v územním plánu města.

## **E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE DOPRAVY**

Dopravní napojení území u většiny navržených podnětů (jednotlivé bytové objekty či rodinné domky) nevyžaduje zásadní změny v koncepci dopravy územního plánu.

Nutnost dílčího dopravního řešení požadujeme u níže uvedených podnětů – viz. Tabulka

Podnět číslo	Požadavky na řešení
37/6	zohlednit ochranné pásmo komunikace; řešit problematiku dopravní obsluhu, plochu nenapojovat přímo na silnici I/35, koordinovat změnu územního plánu s předpokládanou přeložkou železniční tratě č. 30 Turnov - Liberec
37/13	nedostatečná dopravní obsluha – řešit
37/14	obsahu dořešit s přihlédnutím k projektu komunikace I/13 i k současnému napojení na Hejnickou ulici; koordinovat s přeložkou silnice I/13
37/21	prověřit možnosti existující dopravní infrastruktury, příp. navrhnout její změny

#### POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Požadavky na řešení energetiky vyplývají ze schválené koncepce energetiky a spojů platného ÚP a způsob zásobování energiemi je stanoven regulativy v oblastech zásobování energiemi. Pro novou výstavbu v lokalitách 37.B změny budou platit obdobně.

Napojení rozvojových lokalit na jednotlivé druhy technické infrastruktury musí respektovat základní platné regulativy z územního plánu. Zároveň nutno umožnit dočasné řešení vycházející ze současné úrovně technické vybavenosti existující zástavby v jednotlivých lokalitách (vrtané studny, lokální ČOV, tepelná čerpadla apod.)

Především v případě lokalit s větším počtem domů nutno řešit technickou vybavenost koordinovaně s ohledem na vzájemnou interakci nové a staré zástavby.

Ostatní požadavky a doporučení – viz. tabulka

Podnět číslo	Požadavky na řešení
37/6	zohlednit ochranné pásmo VN a hlavní vodovodní řad
37/21	oblast částečně zasahuje do ochranného pásma plynovodu – zohlednit; nutno řešit problém odkanalizování lokality na centrální ČOV

#### F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Vzhledem k rozptýlenosti a rozsahu většiny podnětů nelze vliv 37.B změny na charakter a kvalitu obytného prostředí hodnotit negativně.

Podnět číslo	Požadavky na řešení
37/12	nutno zachovat vzrostlou zeleň, respektovat krajinný ráz a minimalizovat zemní úpravy
37/21	nutno respektovat hodnotné ostrůvky zeleně

## **G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

37.B změna nevyvolává požadavky na asanační zásahy a veřejně prospěšná opatření. Stavby v území nebudou součástí seznamu VPS.

## **H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)**

Dotčené území se nachází mimo městskou památkovou zónu, nenachází se zde ani není dotčena žádná nemovitá kulturní památka.

Při řešení je třeba dodržet ustanovení všech dotčených obecně závazných právních předpisů a norem s přihlédnutím k omezením, která tyto právní předpisy ukládají.

Ostatní požadavky a doporučení:

Podnět číslo	Požadavky na řešení
37/12	nutnost získání souhlasu SSL pro záměry do 50 m od lesa a nutnost dodržet minimální přípustnou odstupovou vzdálenost
37/14	minimalizovat záměr z důvodu ochrany biologicky významné lokality (prameniště, drobný tok, mokřad)

## **I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

Popsané problémy a požadavky vycházejí z posouzení podnětu z hlediska kapacity a možných vlivů schválené změny na bezprostřední okolí.

Podnět číslo	Požadavky na řešení
37/13	problémová plocha v kontaktu s průmyslovým areálem, plocha ochranné zeleně clonící průmyslový areál od bydlení; prostor zasažen vibracemi – posoudit; řešit společně s obsluhou navazujících pozemků

**J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ INFRASTRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE**

Přehled záměrů v jednotlivých lokalitách:

Podnět číslo	Investiční záměr
37/6	stavby pro drobnou výrobu
37/12	výstavba chaty
37/13	výstavba rodinného domu
37/14	stavby pro bydlení venkovské
37/21	výstavba rodinného domu

**K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

V rámci změny nebudou tyto požadavky uplatněny.

**L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

V rámci změny nebudou tyto požadavky uplatněny.

**M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST**

Podle dostupných podkladů lze předpokládat, že 37.B změna nebude mít vliv na vyhlášené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality (Natura 2000). Z provedených průzkumů a známých souvislostí v řešeném území dále nevyplývá podstatný vliv změny na životní prostředí a není předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. V rámci změny nebudou proto tyto požadavky uplatněny.

**N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

V rámci změny nebudou tyto požadavky uplatněny.

## O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Zpracování návrhu dokumentace 37.B změny, včetně odůvodnění, bude provedeno v rozsahu měněných skutečností a se všemi náležitostmi stanovenými novým stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími právními předpisy, vyhláškou č. 500/2006 Sb., která nabyla účinnosti 1.1.2007. Návrh 37.B změny bude proveden v obsahovém členění ve smyslu přílohy vyhlášky č. 7.

### ČLÁNEK I.: Obsah 37.B změny územního plánu

podle odstavce 1 - textová část návrhu změny musí obsahovat : příslušnou obsahovou část, tj. skutečně navrženou změnu stávajícího územního plánu, vyplývajícího z přijatého řešení, v tématickém řešení podle vyhlášky. Ze zadání vyplývají jednoznačně body c/ urbanistická koncepce a i/ údaje o počtu listů dokumentace změny.

podle odstavce 3 - grafická část návrhu změny musí obsahovat:

Grafická část 37.B změny bude zpracována jako samostatný výřez k níže uvedeným výkresům ÚP v rozsahu dotčeného území, vyhotovených digitálně

- výřez výkresu z ÚPML č. 1 Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000 (bez zákresu limit)

### ČLÁNEK II.: Obsah odůvodnění 37.B změny územního plánu

- podle odstavce 1. **textová část** odůvodnění bude obsahovat:

Vyhodnocení souladu s ÚPD vydanou Libereckým krajem

Vyhodnocení vlivu přijatého řešení na bezprostřední okolí lokalit a koordinace využívání území z hlediska lokálních vztahů

Údaje o splnění zadání

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Odůvodnění přijatého řešení

- podle odst. 2 – **grafická část** odůvodnění bude obsahovat výřezy z následujících výkresů ÚP:

č. 1 Hlavní výkres 1:5 000 (jako koordinační výkres)

Návrh dokumentace 37.B změny bude předán 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích takto: obsah ve formátech .dgn, .pdf, .doc; odůvodnění ve formátech .dgn, .pdf, .doc a 1 x ve standardním papírovém provedení.

Počet vyhotovení konečné dokumentace a její formáty budou dodatečně upraveny ve smlouvě o dílo.

