

# 103. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

KVĚTEN 2020

Objednatel: <b>Statutární město Liberec</b>	Pořizovatel: <b>Magistrát města Liberec</b>
Zhotovitel: <b>Atelier proREGIO, s.r.o.</b>  Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: <b>Ing. arch. Michal Hadlač</b> Číslo autorizace: <b>03 497</b> Projektant: <b>Mgr. Jakub Kura</b>	Autorizační razítko

Textová část 103. změny územního plánu města Liberec obsahuje 1 stranu textu.

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola		Strana
	<b>Identifikační údaje</b>	1
	<b>Vymezení obsahu dokumentace</b> (dle přílohy 7 vyhl. č.500/2006 Sb.)	2
A	<b>Vymezení zastavěného území</b>	neuplatňuje se
B	<b>Koncepce rozvoje území města</b>	neuplatňuje se
C	<b>Urbanistická koncepce</b>	neuplatňuje se
C1	Návrh celkového plošného a prostorového uspořádání území	neuplatňuje se
C2	Vymezení zastavitelných ploch	neuplatňuje se
C3	Vymezení ploch přestavby	neuplatňuje se
C4	Vymezení nezastavitelných ploch systému sídelní zeleně	neuplatňuje se
D	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	neuplatňuje se
D1	Návrh dopravní infrastruktury	neuplatňuje se
D2	Návrh technické infrastruktury, nakládání s odpady	neuplatňuje se
D3	Návrh občanského vybavení	neuplatňuje se
D4	Návrh veřejných prostranství	neuplatňuje se
D5	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	neuplatňuje se
E	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	neuplatňuje se
F	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch</b>	neuplatňuje se
G	<b>Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	neuplatňuje se
H	<b>Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	neuplatňuje se
I	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b>	neuplatňuje se
J	<b>Vymezení ploch a koridorů k prověření RP, územní studií</b>	neuplatňuje se
K	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</b>	neuplatňuje se

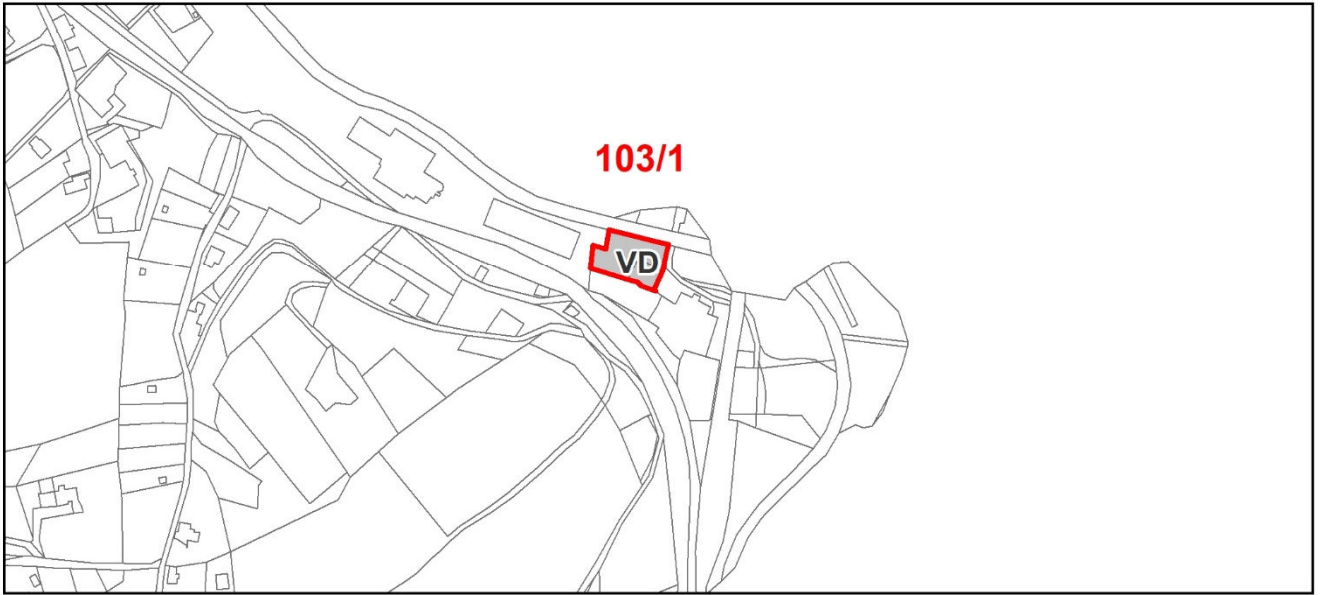
Pozn.: Jedná se pouze o dílčí změnu územního plánu. Proto dokumentace Změny obsahuje pouze část vyhláškou definovaných údajů, vztahujících se k měněným skutečnostem. Ostatní údaje, které se v rámci řešení Změny neuplatnily, dokumentace neobsahuje (z důvodu její požadované přehlednosti a jednoznačnosti).

Grafická část 103. změny územního plánu města Liberec obsahuje 1 výkres.





## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1 : 5000</b>

Ve výrokové části územního plánu města Liberec se neuplatňují žádné změny, předmět změny č. 103 je obsažen pouze v grafické části.



## LEGENDA:

STAV	NÁVRH
	
	

PŘEDMĚT 103. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC

PLOCHY DROBNÉ VÝROBY, SKLADY, ŽIVNOSTENSKÉ PROVOZOVNY, STAVEBNICTVÍ

# 103. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC

# B – ODŮVODNĚNÍ

## Textová část

### Obsah

1.	Postup při pořízení změn územního plánu.....	2
2.	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem....	2
2.1.	Soulad s politikou územního rozvoje.....	2
2.2.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	3
3.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot.....	5
4.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	7
5.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
5.1.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů.....	8
5.2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.....	9
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	9
7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	9
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	9
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	9
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.....	10
11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	10
12.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	10
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	10
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	10
15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	10
16.	Vyhodnocení připomínek.....	10

## 1. Postup při pořízení změn územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Předmětem změny územního plánu byla změna způsobu využití části plochy výrobního areálu stáčírny Vratislavické kyselky z ploch BV – bydlení venkovské na plochy pracovních aktivit VD – plochy drobné výroby, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví. Vzhledem k tomu, že předmětná plocha se nachází uvnitř historicky vymezeného a oploceného areálu, jde pouze o napravení chyby ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu města, a to i přesto, že se v těchto místech nalézal, dnes již nefunkční, obytný objekt pro hlídače areálu. Celkově lze tedy konstatovat, že jde pouze o nevýznamnou dílčí změnu ve vymezení plochy v zastavěném území města bez významného vlivu na své okolí.

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále APÚR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019.

Změna územního plánu byla prověřena z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 s tímto výsledkem:

### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto priority, respektive jejich vybrané části:

- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území – **změnou využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly zlepšeny předpoklady pro obnovu celého areálu Vratislavické kyselky. Jedná se o obnovení produkce stáčené minerální vody v areálu, který se postupně od roku 2004, kdy zkrachoval jeho tehdejší majitel, měnil na plochu brownfield. V předmětné ploše budou umístěny výrobní a skladovací objekty.**
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – **změnou územního plánu změna nebyla vymezena žádná zastavitelná plocha. Předmětná stavová plocha sice částečně zasahuje do záplavového území Lužické Nisy, nicméně vzhledem k jejímu rozsahu je možné nové objekty řešit takovým způsobem, aby nezasahovaly do záplavového území, případně aby neomezovaly průtok povodňové vlny.**

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Město Liberec se nachází v rozvojové oblasti OB7 Liberecko. Výše uvedeného předmětu změny se týkají tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- (38) Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:
  - c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skaldových, dopravních a jiných ploch – **změnou využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly zlepšeny předpoklady pro obnovu celého areálu Vratislavické kyselky, který byl od roku 2004 nevyužívanou průmyslovou plochou.**

## **Specifické oblasti:**

Město Liberec se nenachází v žádné specifické oblasti.

## **Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

Do správního území města Liberec zasahuje koridor konvenční železniční dopravy ŽD8. Plocha řešená změnou územního není v konfliktu s tímto koridorem.

## **Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**

Do správního území města Liberec nezasahuje žádný koridor či plocha technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

## **Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování**

Města Liberec se týká úkol prověřit možnosti železničního spojení Praha–Hradec Králové/Liberec–hranice ČR/Polsko (–Wroclaw) – **úkol je nadále v řešení z důvodu změny termínu kvůli zpracování nové studie proveditelnosti, pro změnu územního plánu z něj nevyplývají žádné požadavky.**

### **2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK) byly vydány Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 13. 12. 2011 usnesením č. 466/11/ZK.

**Kapitola A** – Stanovení priorit územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto priority, respektive jejich vybrané části:

- P7 Podporovat rozvoj hospodářských a sociálních funkcí ve vymezených rozvojových oblastech a v rozvojových osách kraje zajištěných odpovídající dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou s minimem negativních dopadů na životní prostředí. Rozvoj ekonomických aktivit zajistit odpovídající kapacitou obytných a obslužných funkcí – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly vytvořeny podmínky pro komplexní využití celého areálu, čímž byl podpořen rozvoj hospodářské funkce ve vymezené rozvojové oblasti.**
- P26 Pro potřeby diferenciací územně plánovacích přístupů ve smyslu principů udržitelného rozvoje zpřesňují ZÚR LK na území kraje vymezení republikově významných rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí stanovených v PÚR ČR (2008) a vymezují další charakterem obdobné oblasti a osy nadmístního významu a pro všechny z nich stanovují zásady pro rozhodování o změnách v území a konkrétní úkoly pro územní plánování, přičemž sledují následující priority:
  - vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu) – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly zlepšeny předpoklady pro obnovu celého areálu Vratislavické kyselky. Jedná se o obnovení produkce stáčené minerální vody v areálu, který se postupně od roku 2004, kdy zkrachoval jeho tehdejší majitel, měnil na plochu brownfield.**
- P29 Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod,
  - vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat v nich veřejnou infrastrukturu jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech – **změnou územního plánu změna nebyla vymezena žádná zastavitelná plocha. Předmětná stavová plocha sice částečně zasahuje do záplavového území Lužické Nisy, nicméně vzhledem k jejímu rozsahu je možné nové objekty řešit takovým způsobem, aby nezasahovaly do záplavového území, případně aby neomezovaly průtok povodňové vlny.**

**Kapitola B** – Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR (2008) a vymezení dalších rozvojových oblastí a rozvojových os se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí

Město Liberec se nachází v rozvojové oblasti ROB1 Rozvojová oblast Liberec. Výše uvedeného předmětu změny se týkají tato kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- g) Řešit nové využití nebo odstranění tzv. brownfields. Zajistit ochranu a optimální využití technických památek, industriální architektury a lidové architektury – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly zlepšeny předpoklady pro obnovu celého areálu Vratislavické kyselky. Jedná se o obnovení produkce stáčené minerální vody v areálu, který se postupně od roku 2004, kdy zkrachoval jeho tehdejší majitel, změnil na plochu brownfield.**

**Kapitola C** – Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu – **město Liberec se nenachází ve vymezené specifické oblasti.**

**Kapitola D** – Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

Lokalita, ve které dochází ke změně územního plánu, má vztah k těmto vymezeným koridorům:

- Projekt společného využití železničních tramvajových tratí – **plocha, která je předmětem změny územního plánu, se nachází v prostoru mezi tramvajovou tratí Liberec – Jablonec nad Nisou a železniční tratí č. 036 Liberec – Tanvald – Harrachov, hranice ČR; změna využití stavové plochy nemá negativní vliv na tyto tratě; do řešené plochy zasahuje ochranné pásmo železniční tratě č. 036 – změnou využití z ploch BV – bydlení venkovské na plochy pracovních aktivit VD se zlepši využitelnost plochy především z hlediska ochrany proti hluku.**
- Multifunkční turistické koridory:
  - D40 – Koridor Lužická Nisa, Hrádek nad Nisou – Chrastava - Liberec – Jablonec nad Nisou – Nová Ves nad Nisou – **předmětu změny územního plánu se netýkají žádná kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, ani úkoly pro územní plánování – změnou způsobu využití stavové plochy uvnitř historicky oploceného výrobního areálu nedojde ke změně podmínek pro rozvoj cestovního ruchu v daném koridoru.**
- Koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi
  - P09 – Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat a ve zdůvodněných případech posoudit ekonomické a sociální dopady redislokace riskantně umístěných objektů, přehodnotit urbanistické záměry v těchto územích. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu je ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – **změnou územního plánu změna nebyla vymezena žádná zastavitelná plocha. Předmětná stavová plocha sice částečně zasahuje do záplavového území Lužické Nisy, nicméně vzhledem k jejímu rozsahu je možné nové objekty řešit takovým způsobem, aby nezasahovaly do záplavového území, případně aby neomezovaly průtok povodňové vlny.**

**Kapitola E** – Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

#### E.1 Zásady koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto zásady, respektive jejich vybrané části:

- Z48 Územně chránit a hospodárně využívat povrchové a podzemní zdroje vody a prameniště minerálních a léčivých vod, podporovat posilování retenční schopnosti území kraje – **předmětná plocha je součástí areálu, ve kterém se nachází zdroj minerálních vod – Vratislavická kyselka – změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly vytvořeny podmínky pro komplexní využití celého areálu, čímž byly zlepšeny podmínky územní ochrany a hospodárného využívání zdroje minerálních vod.**

E.2 Zásady koncepce ochrany kulturních hodnot – netýkají se předmětu změny územního plánu

E.3 Zásady koncepce ochrany civilizačních hodnot – netýkají se předmětu změny územního plánu

**Kapitola F – Vymezení cílových charakteristik krajiny – netýká se předmětu změny územního plánu**

**Kapitola G – Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Lokalita, ve které dochází ke změně územního plánu, má vztah k těmto vymezeným veřejně prospěšným stavbám a opatřením:

- D40 – Multifunkční turistický koridor Lužická Nisa – **změnou způsobu využití stavové plochy uvnitř historicky oploceného výrobního areálu nedojde ke změně podmínek pro vymezení VPS a VPIO – turistická doprava.**
- P09 – Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou – **změnou způsobu využití stavové plochy uvnitř historicky oploceného výrobního areálu nedojde ke změně podmínek pro vymezení VPS a VPIO pro snižování ohrožení území povodněmi.**

**Kapitola H – Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury – netýká se předmětu změny územního plánu**

**Kapitola I – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti**

Lokalita, kde dochází ke změně územního plánu, se nachází v ploše, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování US1 – **problematika územní studie se netýká předmětu změny územního plánu.**

### **3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot**

**Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:**

1. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – **změna územního plánu nemá na vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj negativní vliv, podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území nebyly negativně ovlivněny, neboť předmětná plocha nebyla nikdy obecně určena k bydlení, jednalo se vždy o součást areálu Vratislavické kyselky; podmínky pro hospodářský rozvoj byly změnou způsobu využití předmětné plochy zlepšeny, neboť byla podpořena obnova a rozvoj areálu Vratislavické kyselky, který je v současné době stále částečně plochou brownfield; podmínky životního prostředí zhoršeny nebyly, nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy, ani nedošlo k záboru ZPF.**
2. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského bylo zlepšeno účelné využití území; sjednocením využití ploch v areálu Vratislavické kyselky byly vytvořeny podmínky pro soulad soukromých zájmů (produkce minerálních vod) a veřejných zájmů (regenerace brownfield, využití přírodních hodnot území); změna územního plánu tak přispívá ke společenskému a hospodářskému potenciálu území.**
3. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, byly vytvořeny podmínky pro soulad soukromých zájmů (produkce minerálních vod) a veřejných zájmů (regenerace brownfield, využití přírodních hodnot**



území); soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 5.1.

4. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území – **předmětná plocha je součástí areálu, ve kterém se nachází zdroj minerálních vod – Vratislavická kyselka – změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly vytvořeny podmínky pro komplexní využití celého areálu a pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území.**
5. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje – **změna územního plánu se nezabývala podmínkami výstavby v nezastavěném území.**
6. Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání – **nezastavitelnými pozemky jsou pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, což se netýká města Liberec.**

#### **Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona:**

- a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – **předmětná plocha je součástí areálu, ve kterém se nachází zdroj minerálních vod – Vratislavická kyselka – změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského, i když byla součástí výrobního areálu stáčírny minerálních vod, byly vytvořeny podmínky pro komplexní využití celého areálu a pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území.**
- b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – **změna územního plánu nezměnila koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, jak je stanovena v platném územním plánu.**
- c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné – **nové řešení vytvořilo podmínky pro hospodářský rozvoj a revitalizaci výrobního areálu, aniž by bylo ohroženo veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území, změna využití plochy nevytváří nové nároky na veřejnou infrastrukturu.**
- d) Stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství – **umístění a ztvárnění jednotlivých staveb není v kompetenci územního plánu a jeho změny, dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, což stanovení architektonických a estetických požadavků je.**
- e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území – **požadavky byly stanoveny v platném územním plánu v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, změna územního plánu podmínky nezměnila.**
- f) Stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) – **navržené řešení neumožňuje etapizaci.**
- g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem – **změna územního**

plánu nezhoršila podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, jak jsou stanoveny v platném územním plánu; předmětná stavová plocha sice částečně zasahuje do záplavového území Lužické Nisy, nicméně vzhledem k jejímu rozsahu je možné nové objekty řešit takovým způsobem, aby nezasahovaly do záplavového území, případně aby neomezovaly průtok povodňové vlny.

- h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – **základní podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou stanoveny v platném územním plánu, změnou způsobu využití plochy v zastavěném území byly vytvořeny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury.**
- j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – **změna územního plánu nevytváří nároky na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.**
- k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany – **předmětem změny územního plánu nebyla tvorba podmínek pro zajištění civilní ochrany.**
- l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území – **změnou způsobu využití u plochy, která byla původně nesprávně vymezena jako plocha bydlení venkovského byly vytvořeny podmínky pro nutné asanační zásahy v areálu Vratislavické kyselky.**
- m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak – **změna územního plánu respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitolu 5.1.**
- n) Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů – **netýká se předmětu změny územního plánu.**
- o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče – **zpracovatelský tým změny územního plánu je veden autorizovaným architektem, členy týmu jsou odborníci na ochranu životního prostředí, krajiny i památek.**

#### **4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna územního plánu byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah změny územního plánu odpovídá požadavkům § 43 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a je obsahově a formálně v souladu s § 13 a 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Věcný i formální obsah změny územního plánu je v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci byly vymezeny v souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

## 5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

### 5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Územní plán a jeho změna jsou v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů takto:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
  - **Změna územního plánu svým řešením nemění podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod**
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu svým řešením respektuje zájmy ochrany přírody a krajiny; předmětná plocha nezasahuje do územní systém ekologické stability; podmínky pro obecnou ochranu genofundu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu nebyly změnou územního plánu narušeny.**
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje zájmy ochrany ovzduší; určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem územního plánu; změna nevymezila žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.**
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, řešení změny bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, více v kap. 14.**
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu zachovává a nenarušuje evidované architektonicky cenné stavby a území s archeologickými nálezy.**
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu lesní zákon respektuje, pozemky určené k plnění funkcí lesa nebyly změnou narušeny.**

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

- **Změna územního plánu není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany v území se nemění.**
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu nevymezuje žádné nové komunikace, podmínky využití stávajících komunikací se nemění.**
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve změnové lokalitě se nevyskytují výhradní či jiná ložiska nerostných surovin a nejsou evidována žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory**
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve změnové lokalitě se nenacházejí přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa; předmětná plocha se nachází uvnitř ochranného pásma přírodního léčivého**

**zdrojů I. stupně – Vratislavická kyselka; vzhledem k povaze předmětu změny územního plánu (změna způsobu využití stavové plochy v areálu sloužícím ke stáčení minerální vody) nelze předpokládat negativní dopady na zdroje minerálních vody a jejich ochranná pásma.**

- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů**
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna územního plánu respektuje požadavky týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných §30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; splnění požadavků bude řešeno v rámci územního, resp. stavebního řízení.**

## **5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů**

Bude doplněno po společném jednání.

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Odbor životního prostředí Krajského úřadu Libereckého kraje jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo z tohoto důvodu zpracováno.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vzhledem k tomu, že se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebude stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

## **8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vzhledem k tomu, že se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebude stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Předmětem změny územního plánu byla změna způsobu využití části plochy výrobního areálu stáčírny Vratislavické kyselky z ploch BV – bydlení venkovské na plochy pracovních aktivit VD – plochy drobné výroby, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví. Vzhledem k tomu, že předmětná plocha se nachází uvnitř historicky vymezeného a oploceného areálu, šlo pouze o napravení chyby ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu města, a to i přesto, že se v těchto místech nalézal, dnes již nefunkční, obytný objekt pro hlídače areálu. Celkově lze tedy konstatovat, že jde pouze o nevýznamnou dílčí změnu ve vymezení plochy v zastavěném území města bez významného vlivu na své okolí.

Plocha, která je předmětem změny územního plánu, se nachází v prostoru mezi železniční tratí č. 036 a tokem Lužické Nisy. Do řešené plochy sice zasahuje ochranné pásmo železniční tratě, změnou využití z plochy z ploch BV – bydlení venkovské na plochy pracovních aktivit VD se zlepší využitelnost plochy především z hlediska ochrany proti hluku. Plocha rovněž částečně zasahuje do záplavového území Lužické Nisy, nicméně vzhledem k jejímu rozsahu je možné nové objekty řešit takovým způsobem, aby nezasahovaly do záplavového území, případně aby neomezovaly průtok povodňové vlny.

Změnou způsobu využití u plochy byly především zlepšeny předpoklady pro obnovu celého areálu Vratislavické kyselky. Jedná se o obnovu produkce stáčené minerální vody v areálu, který se postupně od roku 2004, kdy zkrachoval jeho tehdejší majitel, měnil na plochu brownfield. V předmětné ploše budou umístěny výrobní a skladovací objekty. Změnou využití plochy byly vytvořeny podmínky pro komplexní využití celého areálu, čímž byly zlepšeny podmínky územní ochrany a hospodárného využívání významného zdroje minerálních vod.

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch**

Předmětem změny územního plánu je změna způsobu využití části plochy výrobního areálu stáčírny Vratislavické kyselky z ploch BV – bydlení venkovské na plochy pracovních aktivit VD – plochy drobné výroby, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví. Předmětná plocha nebyla pro bydlení užívána, neboť se jedná o součást oploceného areálu stáčírny minerálních vod, Vratislavické kyselky. Změnou způsobu využití u předmětné plochy tak byly především zlepšeny předpoklady pro obnovu a využití celého areálu Vratislavické kyselky.

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Území řešené změnou územního plánu se nachází uvnitř zastavěného území, koordinace z hlediska širších vztahů není nutná.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Požadavky na změnu územního plánu:

Změna prověří u pozemků p. č. 3177 a st. p. č. 3176 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou možnost změny funkčního využití na VD (plochy pracovních aktivit, plochy drobné výroby, sklady) tak, aby byla umožněna výstavba výrobní haly ke stávajícím objektům Vratislavické kyselky. Jedná se o změnu funkčního využití ploch BV – bydlení venkovské na plochy VD – plochy pracovních aktivit, plochy drobné výroby, sklady – **požadavky byly splněny, viz kap. 9.**

## **13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Ve změně územního plánu nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

## **14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna územního plánu nevytváří žádné nové zábory zemědělského půdního fondu. Jedná se pouze o změnu způsobu využití u ploch v zastavěném území.

## **15. Rozhodnutí o námítkách včetně samostatného odůvodnění**

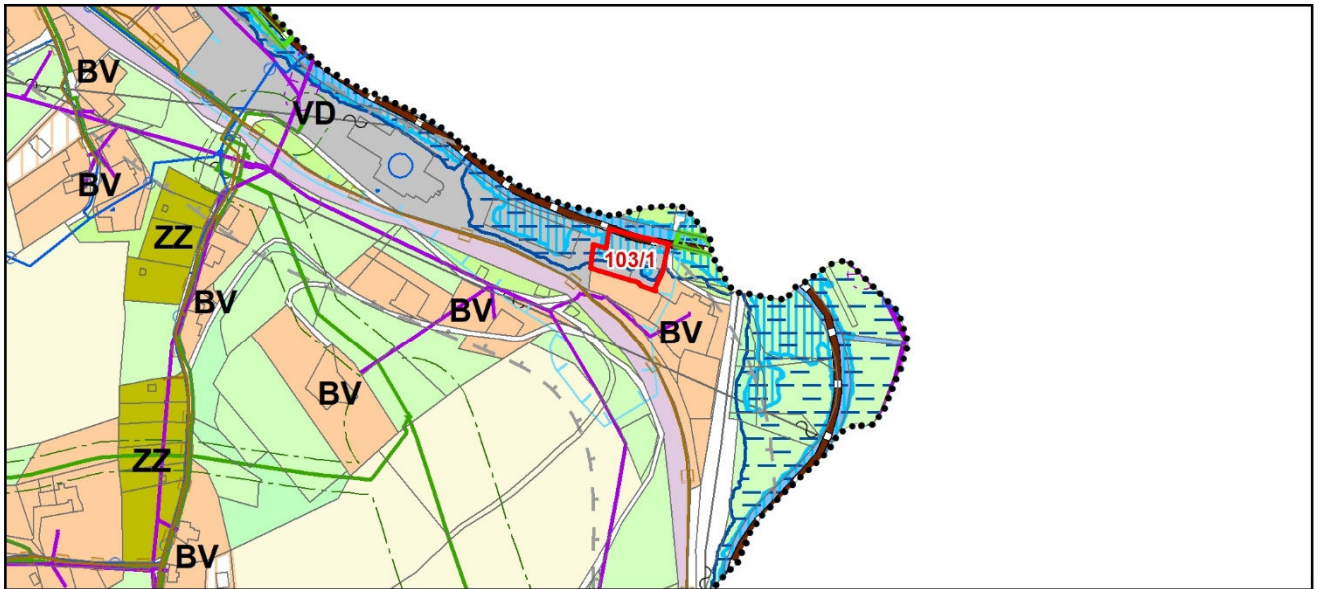
Bude doplněno pořizovatelem.

## **16. Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno pořizovatelem.

## **Grafická část**

B1 – Koordinační výkres (1 : 5 000)



### LEGENDA:

STAV	NÁVRH		STAV	NÁVRH	
		PŘEDMĚT 103. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC			PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ			TRAVNÍ POROSTY, OSTATNÍ PLOCHY V KRAJINĚ
		KANALIZAČNÍ ŘAD			ORNÁ PŮDA
		VODOVODNÍ ŘAD			PLOCHY DROBNÉ VÝROBY, SKLADY, ŽIVNOSTENSKÉ PROVOZOVNY, STÁVEBNICTVÍ
		NADZEMNÍ VEDENÍ EL. ENERGIE			OSTATNÍ MĚSTSKÁ ZELEŇ
		OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ			KRAJINNÁ ZELEŇ
		VEDENÍ PLYNOVODU			PLOCHY DOPRAVY A DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI
		BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODU			ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
		LOKÁLNÍ BIKOKORIDOR			PLOCHY ŽELEZNIČNÍCH TRATÍ, STANIC A ZAŘÍZENÍ
		ZDROJ MINERÁLNÍ VODY			
		OCHRANNÉ PÁSMO I. STUPNĚ ZDROJE MINERÁLNÍ VODY			
		OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE			
		PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ			
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100			
		AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVY			
		TRASA RR KOMUNIKACÍ			

# 103. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC