^Liberec

ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC

ZMĚNA Z22

ČERVENEC 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	**ÚZEMN Í PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z22**
Část díla:	Odůvodnění – textová část
Objednatel:	Statutární město Liberec, Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zhotovitel: Digitálně podepsal Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D. MBA DiS. Datum: 2026.09.24 12:16:58 +02'00'	Atelier M.A.A.T., s.r.o. Převrátilská 330/15, 390 02 Tábor IČO: 281 45 968 Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Záznam o účinnosti změny Z22 územního plánu Liberec
ZMĚNU VYDALO: statutární město Liberec - Zastupitelstvo města Liberec
ČÍSLO JEDNACÍ: SZ CJ MML 267918/24 ***DATUM VYDÁNÍ:*** ***24. 9. 2026*** dle usnesení ZM č. 227/2026
***DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI*: 10. 10. 2026**
POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec **Jméno a funkce oprávněné osoby:** **Mgr. Jaromír Kronát** Referent oddělení úřadu územního plánování Odbor územního plánování **Mgr. Adam Pátek** Vedoucí oddělení úřadu územního plánování Odbor územního plánování

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 2
OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22 3
OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI 4
A POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Z22 ... 5
B VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA ... 6
B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 6
B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 8
B.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA 10
C VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ ... 11
D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ ... 21
D.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE 21
D.2 SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM 22
D.3 SOULAD S NADŘAZENOU PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ 22
E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY Z22 ... 25
F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI ... 26
G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ... 26
H STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAZNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA K POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽP ... 26
I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3 ... 27
I.1 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ UPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 27
I.2 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 28
I.3 ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ 30
I.4 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY 33
I.5 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 35
J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR LK S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ ... 35
K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ... 35
L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU ... 35
M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL ... 36
M.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF 36
M.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU 37
M.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČEÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA 37
N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ ... 38
O ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODÚVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ... 39
P PŘÍLOHA Č.1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22 ÚP LIBEREC - TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN ... 39
Q PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22 ÚP LIBEREC - POSOUZENÍ S JEDNOTNÝM STANDARDEM ÚP ... 39

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
6	Koordinační výkres	1 : 5 000
8	Výkres předpokládaných záboru ZPF	1 : 5 000

Změna Z22 Územního plánu Liberec je zpracována nad 7. Úplným zněním Územního plánu Liberec po vydání změn Z1_B, Z1_C, Z1_G, Z1_A, Z1_H, Z5, Z19, Z6, Z1_F, Z4, Z8, Z15, Z21, Z16, Z20, Z1_L, Z14, Z27, Z32 z května 2026.

Změna Z22 Územního plánu Liberec je zpracována v souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu z června 2024, s aktualizací z ledna 2026. Jako předmět změny jsou označeny úpravy, vyplývající ze Zadání změny Z22 a souvisejících návrhů.

A POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Z22

Je součástí kapitoly A. „STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU“ odůvodnění Opatření obecné povahy Změny Z22

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

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

	Cíle územního plánování stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny Z22 ÚP Liberec
(1)	Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	*Změna řeší komplexní přístup revitalizace centrální části města, zvané Papírák. Ta by se měla stát atraktivní lokalitou, důstojnou pro význam krajské metropole.* *V současné podobě se však jedná o rozbité torzo městské čtvrti bez většího množství stálých obyvatel. Jeho pověst osciluje mezi vyloučenou lokalitou a cool „pařící“ čtvrtí s množstvím barů a dalších podniků, postrádá však principy zdravého města. Přesto je to území s obrovským geniem loci a potenciálem, jehož kvalitní rozvoj výrazně zvýší atraktivitu centra města pro všechny obyvatele i návštěvníky.* *Návrhu bude tedy kladen na perfektní obsluhu území pěší, cyklistickou a hromadnou dopravu a současně na vytváření prostoru pro efektivní fungování automobilové dopravy tam, kde je její využití nevyhnutelné. Především mimo sběrné komunikace pak bude návrh zvlášť zaměřen na vyvážení využití prostoru pro dopravní a pobytové funkce v uličních profilech.* *Součástí koncepce je i segregace parkování mimo území centrální části historického jádra.*
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.	*Předpokladem pro změnu ÚP byla zpracována územní studie / začleněním její textace dochází v rámci této změny i k její aktivní legitimizaci/. Ta se podrobně zabývala detailem území, která změny ÚP převzala v rámci podstatných koncepčních úprav. Územní studie je součást procesu územního plánování a je zde důkazem, že bylo postupováno uvážlivě a promyšleně.*
(3)	Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.	*Celá koncepce prostoru spěje k revitalizačnímu opatření, jež má centrální části vrátit hodnotný statut historické části města.*
(4)	Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a	*Zachování menšího měřítka zástavby a historického stopy v centru města představuje klíčový prvek urbanistické koncepce. Podobně*

	Cíle územního plánování stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny Z22 ÚP Liberec
	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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.	*jako původní charakter čtvrti Papíráku, návrh klade důraz na měřítko člověka, nikoli na měřítko auta a jízdního pruhu. V návrhu jsou členěny bloky tradičním způsobem, kde domy a zdi mají jasně definované hranice mezi soukromým a veřejným prostorem. Je kladen důraz na různorodou střešní krajinu, která dotváří vedutu historického jádra na návrší nad Papírákem.*
(5)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.	*Je součástí procesu agendy pořizovatele.*

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

	Úkoly územního plánování stanovené v § 39 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny Z22 ÚP Liberec
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	*Jedná se zejména o zajištění civilizačních a kulturních hodnot. Kulturní hodnoty jsou podchyceny komplexním blokovým uspořádáním, vycházející z principu historického města. V návrhu jsou bloky členěny tradičním způsobem, kde domy a zdi mají jasně definované hranice mezi soukromým a veřejným prostorem. Civilizační hodnoty jsou zohledněny v segregaci IAD a navýšení důrazů na pěší propojení a pobytové prostory. S ohledem na to, že jde o centrální městský prostor, nemají zde hodnoty přírodní zásadní roli, jakkoliv zapojení svahové partie Lužické Nisy.*
b)	stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,	*Zachování menšího měřítka zástavby a historického stopy v centru města představuje klíčový prvek urbanistické koncepce. Podobně jako původní charakter čtvrti Papíráku, návrh klade důraz na měřítko člověka, nikoli na měřítko auta a jízdního pruhu. V našem návrhu návrh ÚP člení bloky tradičním způsobem, kde domy a zdi mají jasně definované hranice mezi soukromým a veřejným prostorem. Bloky jsou pro pěší a cyklo příčně propojeny.*
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,	*Právě zde nastal výrazný impuls k podstatné proměně centrální části města s cílem zajistit postupnou revitalizační kůru, která vrátí této části města pulsující život.*
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,	*Jsou vymezeny bloky zástavby, s limity zastavitelnosti, podlažností a jasně ohraničeny jsou veřejné prostory a rovněž i koridory pro pěší průchody.*
e)	vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,	*Je zřejmé, že využití ploch, které dnes leží v zastavěném území, nejsou adekvátně využity, je jasným předpokladem pro naplnění tohoto bodu.*
f)	ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného	*Není předmětem Změny Z22.*

	Úkoly územního plánování stanovené v § 39 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny Z22 ÚP Liberec
	prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce67) a klimatické cíle státu,	
g)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	*Celá koncepce změny si klade za cíl stanovit vysoká urbanistická a dopravní kritéria pro kvalitní bydlení, spojené s potřebami cestovního ruchu, jak bývá v historických částech měst obvyklé.*
h)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,	*Koncepční změny prověřila územní studie, a to do větší míry podrobností, než může tato změna ovlivnit.*
i)	stanovovat pořadí provádění změn v území,	*Není předmětem Změny Z22.*
j)	koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,	*Je součástí procesu pořízení. Nicméně, prvně byla zpracována územní studie pro toto území. Ta byla projednána a stala se podkladem pro tuto změnu.*
k)	vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,	*Změna Z22 vymezuje nové VPS veřejných prostranství na ploše ZP k zachování a ochraně svahů a pohledů na historické jádro, VPS veřejných prostranství na ploše SC – průchodů skrze stavební bloky k posílení pěší mobility, VPS dopravní na ploše DX – návrh parkovacího domu k odclonění parkování z centra*
l)	vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,	*Není předmětem Změny Z22.*
m)	uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,	*Není předmětem Změny Z22.*
n)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	*Dotčené území je součástí centrální partie města, plně obsluhovatelné MHD, dobře dopravně dostupné pro vyšší občanskou vybavenost. Jeho funkční zlepšení je bytostným zájmem pro hospodárné využití, stejně tak jako naplnění kapacit hromadného parkování v dnes nevyužité ploše.*
o)	vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,	*Není předmětem Změny Z22.*

	Úkoly územního plánování stanovené v § 39 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny Z22 ÚP Liberec
p)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,	*Funkční diverzita území centrální části města je v principu zakotvena v podmínce využití tohoto typu městských ploch. Počítá s mixem funkcí v parteru, které se mohou a budou měnit. Pro kapacity parkování parkovacího domu je naopak zapotřebí zohlednit monofunkci, neboť je nutné reagovat na negativní externality IAD.*
q)	určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,	*Není předmětem Změny Z22.*
r)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,	*Není předmětem Změny Z22.*
s)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.	*Není předmětem Změny Z22.*

B.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh Změny Z22 ÚP Liberec plně respektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů i jeho prováděcích vyhlášky č. 157/2004 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna Z22 ÚP Liberec je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost dle a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 283/2021 Sb.

Správnost převedení do nového datového modelu MMR bude před vydáním změny Z22 doložena protokolem z validačního nástroje Národního geoportálu územního plánování, viz. příloha č. 2 odůvodnění.

C VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘ. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Číslo	dotčený orgán / č.j. / datum doručení/ obsah	Způsob vypořádání
S1	CJ MML 119632/26, 10. 4. 2026 Obvodní báňský úřad (oddělení Liberec) Ochrana ložisek nerostných surovin (zákon č. 44/1988 Sb.) **Obvodní báňský úřad** pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje k výhradním ložiskům, chráněným ložiskovým územím, dobývacím prostorům, chráněným územím pro zvláštní zásahy do zemské kůry a k prognózním zdrojům vyhrazených nerostů. Dotčený orgán vydal souhlas: **s o u h l a s n é s t a n o v i s k o** **k návrhu změny Z22 územního plánu Liberec** **dle § 94 a § 96 stavebního zákona.** **Odůvodnění:** OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny Z22 územního plánu Liberec ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí. Dále konstatuje, že se k dnešnímu dni v území řešeném návrhem změny Z22 územního plánu Liberec nenachází dobývací prostory, není prováděna hornická činnost ani činnost prováděná hornickým způsobem – dobývání ložisek nevyhrazených nerostů.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
S2	CJ MML 132276/26, 16. 4. 2026 Státní pozemkový úřad Pozemkové úpravy (zákon č. 139/2002 Sb.) **Státní pozemkový úřad** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje z hlediska pozemkových úprav. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj s návrhem Změny Z22 územního plánu Liberec souhlasí za podmínek uvedených v částech A, B) odůvodnění. **Odůvodnění:** Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj obdržel Oznámení místa a doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny Z22 územního plánu Liberec. K uvedenému návrhu získal Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj tato vyjádření: **A) Vyjádření SPÚ, KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočka Liberec:** Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, pobočka Liberec, k návrhu Změny Z22 územního plánu Liberec **nemáme** v souladu s § 19, písm. c) zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění žádné připomínky. **B) Vyjádření SPÚ, Oddělení vodohospodářských staveb:** Tímto Vám oznamujeme, že k návrhu Změny Z22 územního plánu Liberec se nebudeme vyjadřovat. Toto vyjádření se vydává za SPÚ, odbor vodohospodářských staveb, z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím). Na základě uvedených vyjádření Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj vydal k návrhu Změny Z22 územního plánu Liberec závazné stanovisko, tak jak je uvedeno ve výroku tohoto stanoviska. Dotčený orgán nemá připomínky.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.

S3	CJ MML 177646/26, 14. 5. 2026	Krajský úřad Libereckého kraje

Památková péče (zákon č. 20/1987 Sb.)

Krajský úřad Libereckého kraje je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje na území, kde se nachází národní kulturní památka nebo památková zóna, není-li dotčeným orgánem ministerstvo kultury, a je dotčeným orgánem při pořizování změny takové územně plánovací dokumentace.

Návrh změny se týká území statutárního města Liberec, krajský úřad je dotčeným orgánem památkové péče a ke společnému jednání o návrhu změny Z22 ÚP Liberec uplatnil následující:

1) **zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších změn a doplnění:**

KÚ LK, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu podle § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn a doplnění (dále jen „památkový zákon") uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá národní kulturní památka.

Na území statutárního města Liberec se nachází nemovitá národní kulturní památka Horský hotel a televizní vysílač Ještěd u Liberce, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod r. č.: 297, nemovitá národní kulturní památka Radnice města Liberec, rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek č. 502 a městská památková zóna Liberec, prohlášená vyhláškou Ministerstva kultury č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny, ze dne 10. září 1992. Návrh Změny Z22 ÚP Liberec se týká území městské památkové zóny Liberec. Proto jsme dotčeným orgánem.

K sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání Návrhu Změny Z22 UP Liberec máme **následující připomínky:**

a) k ploše US.47 Papírák - PS.1 - nesouhlasíme se změnou vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě mezi ulicemi Barvířská a Široká a U Zbrojnice, zejm. plochy 204c a plochy 105 a navazujících veřejných prostranství.

b) k úpravě bodu K.0.0.1, K.0.0.2 a K.0.0.3 - doporučujeme, aby se s navrhovanou úpravou bodu K.0.0.1 a doplněním bodu K.0.0.2 a K.0.0.3 současně změnil i název této příslušné kapitoly, a to místo názvu *„K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU"* změnit název kapitoly na věcně příslušející název *„K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU"*

c) nesouhlasíme u bodu C.3.0.9 s doplněním odrážky do bodu C.3.0.9 ve znění: *„- Vytvořit podmínky pro větší fragmentaci bloků městské zástavby v ploše US.47_Papírák s pěšími průchody a pasážemi a omezenými možnostmi dopravy v klidu."*

Požadujeme text upravit následovně: *„- Vytvořit podmínky pro větší doplňkové členění bloků městské zástavby v ploše US.47_Papírák (tj. ploch 35a, 35b, 134a, 88a, 88b, 161 a 227b a 227c) vymezenými pěšími průchody a pasážemi – tj.CNU.1-P1, CNU.1-P2, CNU.1-P3, CNU.1-P4, CNU.1-P5, CNU.1- P6, CNU.1-P7, CNU.1-P8 s pěšími průchody a pasážemi a s omezenými možnostmi dopravy v klidu."*

Odůvodnění:

Ad. a) Změny ve vymezení plochy US.47_Papírák s blokem 204c a 105 nejsou v souladu s ochrannou dochované urbanistické struktury. Záměr změny uspořádání plochy 204c a 105 a navazující plochy veřejných prostranství narušuje dochovanou urbanisticko u strukturu a v zásadě předpokládá odstranění dochovaných historických budov hasičské zbrojnice. Řešené území Změny Z22 zasahuje významnou částí do MPZ Liberec (rejstř. č. ÚSKP 2172), prohlášené Vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny (dále jen Vyhláška o prohlášení MPZ Liberec), pro kterou jsou v § 3 stanoveny tyto podmínky ochrany:

„a) programy rozvoje měst se zpracovávají na základě stavebně historických průzkumů území i jednotlivých objektů,

b) při přípravě programů rozvoje měst a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny,

c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

d) obnova a restaurování nemovitostí v zóně se musí provádět na základě stavebně historického a restaurátorského průzkumu,

e) pro ochranu technického stavu nemovitostí, které jsou na území zóny, je nutné neodkladně provádět udržovací práce do doby, než bude provedena celková obnova."

Navrhované vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě mezi ulicemi Barvířská a Široká a U Zbrojnice, tj. nově navrhované vymezením urbanistického bloku – stabilizované plochy SC.4-100-0-m a jej obklopující plochy veřejných prostranství, spočívající zejména v rozšíření plochy veřejných prostranství stávající ulice U Zbrojnice a (z opačné strany plochy 204c) vymezení nového veřejného prostranství mezi nově navrhovanými plochami 204c a 204b – *neodpovídá památkově chráněným urbanistickým, architektonickým a historickým hodnotám dotčeného území této části MPZ Liberec (resp.*

není v souladu s jejich památkovou ochranou). Konkrétně **neodpovídá dobře dochované urbanistické struktuře** (a jejím jednotlivým složkám, včetně základní půdorysné osnovy veřejných prostranství a urbanistických bloků, parcelace, půdorysné i hmotové skladbě) **a současně ani nerespektuje** (nezachovává) **architektonické a historické hodnoty dochovaného parteru města, které nebylo 100% stavebně využito a dále neodpovídá uspořádání části historického objektu hasičské zbrojnice č.p. 29 v ulici Barvířská** (nároží Barvířské a U Zbrojnice) – zvláště pak jeho charakteristické symetrické uspořádání dominantní patrové hmoty se strmou střechou po obou stranách objektu č.p. 29 (tj. při nároží ulic Barvířské a U Zbrojnice a též na opačné straně domu č.p. 29).

Navrhované vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě mezi ulicemi Barvířská a Široká a U Zbrojnice, tj. nově navrhované vymezení urbanistického bloku – stabilizované plochy 204c a 105 mezi ulicemi Široká, Bednářská, Na Poříčí a Papírová, obě označené jako blok SC.4-100-0-m a jej obklopující stabilizované plochy veřejných prostranství spočívá zejména v rozšíření plochy veřejných prostranství stávající ulice U Zbrojnice a (z opačné strany plochy 204c) a ve vymezení nového veřejného prostranství mezi nově navrhovanými plochami 204c a 204b. To neodpovídá skutečnému právnímu stavu rozhraní urbanistického bloku, resp. zástavby mezi ulicemi Barvířská, U Zbrojnice a Široká (tj. přiléhajících veřejných prostranství) v této lokalitě.

Předložené řešení není v souladu s podmínkami ochrany stanovenými v § 3 Vyhlášky o prohlášení MPZ Liberec, tj. b) při přípravě programů rozvoje měst a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny, c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Návrh předpokládá umenšení stavby historické hasičské zbrojnice na úkor veřejných prostranství.
Barvířská ulice, která patří k nejstarším ulicím v Liberci, patřila v době rozmachu libereckého soukenictví (17.-18. stol.) k nejvýstavnějším ulicím v této „dolní" části MPZ Liberec. Její poloha mezi Harcovským potokem a Nisou ji předurčila pro různé textilní provozovny a výrobny potřebující dostatek vody. V průběhu 17. století byla Barvířská ulice obestavěna po obou stranách. Podle knihy vlastníků zde žili nejvíc soukeníci a barvíři, kteří založili několik menších barvíren, jež daly ulici jméno. Na místě jedné z bareven z roku 1657 pak s rozvojem manufakturní výroby vznikla roku 1814 nová velká cechovní barevna spojená s valchou (jedná se právě o dotčenou lokalitu v místě navrhované plochy 204c). Půdorysné uspořádání Barvířské ulice svědčí o neplánovitém, resp. postupně rostlém způsobu zástavby, který se nepodařilo zcela setřít ani pozdějšími regulačními zásahy. Zajímavé je především neobvyklé rozšíření ulice ve střední části, které bylo způsobeno tím, že pozemek cechovní barvírny se dvěma menšími stavbami původně zasahoval až doprostřed dnešní ulice (to dokládají například mapy stabilního katastru 1843).

Ke zrušení těchto objektů a uvolnění vozovky došlo teprve po rozsáhlé přestavbě v roce 1865. Proměny urbanistického uspořádání v lokalitě dotčené navrhované plochy 204c v průběhu 19. a poč. 20. století, resp. osudy nerealizovaného prostranství, které mělo vzniknout v místech dnešního parčíku při Široké ulici, pojmenovaného až do roku 1945 Demuthovo náměstí, dokumentují nápisy na zadních stranách kreseb od Josefa Königa: „Stará cechovní barvírna, která byla koupena firmou Anton Demuth a po letech chátrání nově vybudována. Vlevo tiskárna šátků Franze Schütze před rekonstrukcí, vpravo městská vinopalna vedle cechovní hasičské zbrojnice. Před barvírnou se nachází prádelna vlny. V místech barvírny, kterou cech nabídl městu ke koupi, bylo – po jejím zbourání – projektováno náměstí. Harcovský potok měl být překlenut, zřízena studna a městská vinopalna přestavěna na národní školu. Projekt ztroskotal na nezájmu městské správy, načež cech prodal barvírnu za 17 000 zlatých firmě Anton Demuth a synové, jež jí dala dnešní podobu." Cechovní barvírna a valcha stála v těchto místech už v roce 1657. Historii novější budovy dodnes připomíná deska od kamenického mistra Johanna Wewerky v průčelí levého křídla objektu. Německý nápis uvádí, že dům byl postaven 2. července 1814 za starších soukenického cechu Ignatze Sallomona, Josepha Röhna, Friedricha Tschörnera a Franze Müllera. Roku 1909 byla barvírna přestavěna na požární zbrojnici (Karpaš a kol. 1996, s. 161). Liberečtí hasiči měli materiál a výzbroj uloženy na třech místech: na Soukenném náměstí a v dnešní Palachově a Na Zápraží. To nevyhovovalo potřebám rychlých zásahů, a proto městská rada odkoupila roku 1908 bývalou Demuthovu barvírnu čp. 29 a 30-III, kterou přestavěla na požární zbrojnici. V nové budově, postavené firmou Gustav Sachers podle návrhu architekta Krapfa, byla zřízena garáž pro stříkačky, stáj, komora na nářadí, dílna, kancelář, sklad uniforem a umývárna. V prvním patře měl byt správce a kočí (Karpaš a kol. 1996, s. 261).

Objekt hasičské zbrojnice z roku 1909 byl sice později novodobě upravován, avšak postranní dominantní hmoty „vížky" (křídla) si dosud zachovaly svou předstupující formu a hmotu včetně charakteristického zastřešení (dlátová střecha). Nadto je v průčelí levého křídla při nároží s ulicí U Zbrojnice zachována deska od kamenického mistra Johanna Wewerky připomínající starší historii daného místa s domem někdejší barvírny z roku 1814. Objekt hasičské zbrojnice, byť jeho pozdější stavební úpravy nelze vždy považovat za vhodné, si přesto zachoval (zejména v některých částech) své nezpochybnitelné architektonické hodnoty, mj. právě v podobě oněch dochovaných dominantních symetrických křídel „vížek", které je nezbytné respektovat a zachovat. Tento objekt a dané místo má pochopitelně i historický význam z hlediska urbanistického, stavebního a společenského vývoje Liberce.

Dále navrhované plochy 204c a 105 jsou podřazeny pod plochy SC.4.-100-0-m, kde se předpokládá koeficient zastavěnosti 100 % a koeficient zeleně 0 %, což opět neodpovídá § 3 Vyhlášky o prohlášení MPZ Liberec, tj. b) při přípravě programů rozvoje měst a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny, c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Tyto plochy nebyly nikdy historicky 100 % zastavěné, a ve vnitroblocích byla zeleň. V tomto směru by se měly dodržovat hodnoty památkové zóny, spočívající v prostorovém uspořádání - tj. bloky domů s vnitrobloky a zelení i nadále. Navrhujeme tedy koeficienty změnit na SC.4.-90-10-m.

Tuto změnu intenzity využití/zastavění dotčené stabilizované plochy (bloku) považujeme za ohrožení výše popsaných urbanistických hodnot dobře dochované urbanistické struktury (zde zejm. půdorysné skladby) v této části MPZ a zároveň za nedůvodnou jednak vzhledem k současnému stavu stabilizované urbanistické struktury dotčeného bloku 204c a 105. Zároveň si dovolujeme upozornit, že dotčený urbanistický blok by neměl být plochou určenou k výraznějším změnám či přestavbám stávající zástavby, ale naopak plochou k zachování stávajícího využití, a v kontextu MPZ Liberec i k zachování historicky dochované urbanistické struktury.

Ad. b) bod K.0.0.1 , K.0.0.2 a K.0.0.3

K úpravě bodu K.0.0.1 a doplnění bodu K.0.0.2, K.0.0.3 doporučujeme, aby se s navrhovanou úpravou bodu K.0.0.1 a doplněním bodu K.0.0.2, K.0.0.3 současně i změnil název této příslušné kapitoly, a to místo názvu kapitoly K „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu" změnit název kapitoly K na věcně příslušející název „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou" ve smyslu Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. – Obsah a struktura územního plánu - I., (2), písm. d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

Ad. c) Řešené území Změny Z22 zasahuje významnou částí do MPZ Liberec (rejstř. č. ÚSKP 2172), prohlášené Vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny (dále jen Vyhláška o prohlášení MPZ Liberec), pro kterou jsou v § 3 stanoveny tyto podmínky ochrany (viz. bod a).

Navrhované znění doplňované odrážky do bodu C.3.0.9, tj. *„- Vytvořit podmínky pro větší fragmentaci bloků městské zástavby v ploše US.47_Papírák s pěšími průchody a pasážemi a omezenými možnostmi dopravy v klidu."* je ve vztahu k požadavkům na ochranu urbanistických hodnot MPZ Liberec v této části tzv. okrsku Dolního centra - tj. dochované urbanistické struktury - v daném případě zejména dobře dochované půdorysné osnovy a parcelace s torzálně dochovanou půdorysnou a hmotovou skladbou historické zástavby a potřebám její urbanisticky vhodné obnovy a rehabilitace nevhodné, resp. nepřesné. Užití slova *"fragmentace"* evokuje konotace „rozpadu, rozdrobení bloků", což není v souladu se základním přístupem památkové péče k ochraně dochované urbanistické struktury nebo její obnově a rehabilitaci přiléhavé.

Namísto formulace *„fragmentace bloků"* je však v kontextu navržené urbanistické koncepce dotčené lokality možné užití formulace *„doplňkové členění bloků ..."*, a to územním plánem konkrétně a jednoznačně vymezených konkrétních ploch jednoznačně vymezenými pěšími průchody a pasážemi – tj.CNU.1-P1, CNU.1-P2, CNU.1-P3, CNU.1-P4, CNU.1-P5, CNU.1-P6, CNU.1-P7, CNU.1-P8. Tím je respektována základní historicky dochovaná urbanistická struktura a současně je umožněna její obnova, rehabilitace a přiměřená adaptace na soudobý urbanistický koncept řešení dotčené lokality ve vazbě na pořízenou územní studii Papírák (2024) zohledňující klidovou polohu v historickém jádru města.

Z hlediska kulturních hodnot nemáme další požadavky ke **sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec** nad rámec výše uvedeného ani další zásadní připomínky.

1) Nesouhlasí se změnou vymezení regulačních bloků ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě mezi ulicemi Barvířská a Široká a U Zbrojnice, konkrétně s vymezením bloku 204c a bloku 105 a navazujících veřejných prostranství. Požaduje respektovat dochovanou urbanistickou strukturu, zabránit odstranění budovy historické hasičské zbrojnice a navrhuje změnu koeficientů zastavění a zeleně na SC 4-90-10-m.

→ **V rámci dohodovacího jednání dne 28. 5. 2026 bylo konstatováno, že u regulačního bloku 155 (ve stanovisku nesprávně označen jako 105) fakticky nedochází ke změně podmínek prostorového uspořádání, neboť – již v platném územním plánu je v tomto bloku stanoven koeficient Kn na 100 % a koeficient Kz na 0 %. Územní studie vyhodnotila tyto bloky jako stabilizované bez nutnosti změny, a proto v rámci své grafické části navrhla zachování podmínek prostorového uspořádání dle stávajícího řešení v územním plánu. Změna Z22 územního plánu převzala řešení územní studie, a proto podmínky rovněž nemění. Regulace týkající se dvorů, stanovené územní studií, reálně neumožňují absolutní zastavění celého bloku.**

V rámci bloku 204c územní plán ani územní studie neimplikují nutnost demolice objektu hasičské zbrojnice. Bylo dohodnuto, že jako garance ochrany historicky a architektonicky hodnotného objektu hasičské zbrojnice č. p. 29 v ulici Barvířská bude do textové části výroku změny Z22 (bod C.1.2.5) doplněn text: ***„Při přestavbě území respektovat stávající historicky a architektonicky hodnotné objekty v rámci MPZ včetně objektu hasičské zbrojnice č. p. 29 v ulici Barvířská.“.*** **V návaznosti na to bude do textové části odůvodnění změny Z22 v podkapitole I.1 doplněn nový odstavec v tomto znění:** ***„S ohledem na požadavek dotčeného orgánu památkové péče bylo v kapitole C „URBANISTICKÁ KONCEPCE“ textové části výroku změny Z22 upraveno znění bodu C.1.2.5 tak, aby zajišťovalo ochranu objektů s historickou a architektonickou hodnotou v řešeném území změny Z22, které významnou částí zasahuje do městské památkové zóny Liberec. Tyto objekty, mezi něž náleží i objekt hasičské zbrojnice č. p. 29 v ulici Barvířská, spoluutváří genius loci lokality a jsou nositeli architektonických, urbanistických a historických hodnot, jež jsou pro charakter řešeného území nezastupitelné. Záměry na výraznější přestavbu těchto objektů proto musí být posuzovány s ohledem na zachování jejich charakteristických hodnot a soulad s podmínkami ochrany stanovenými pro městskou památkovou zónu Liberec.“*** **Na základě těchto úprav dotčený orgán souhlasí s řešením a nepožaduje další úpravy textové části ani grafické části dokumentace návrhu změny Z22.**

2) Doporučuje změnu názvu kapitoly K na věcně příslušející název *„K - VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU“*. → V souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. bude název kapitoly změněn na *K „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU“*.

3) Nesouhlasí u bodu C.3.0.9 s doplněním odrážky ve znění: *„Vytvořit podmínky pro větší fragmentaci bloků městské zástavby v ploše US.47 Papírák s pěšími průchody a pasážemi a omezenými možnostmi dopravy v klidu.“* a požaduje text upravit tak, aby neobsahoval termín fragmentace. Navrhuje formulaci: *„Vytvořit podmínky pro větší doplňkové členění bloků městské zástavby v ploše US.47_Papírák (tj. ploch 35a, 35b, 134a, 88a, 88b, 161 a 227b a 227c) vymezenými pěšími průchody a pasážemi – tj. CNU.1-P1, CNU.1-P2, CNU.1-P3, CNU.1-P4, CNU.1-P5, CNU.1-P6, CNU.1-P7, CNU.1-P8 s pěšími průchody a pasážemi a s omezenými možnostmi dopravy v klidu.“* → **Bod C.3.0.9 bude v textové části změny Z22 upraven na následující znění:** ***„Vytvořit podmínky pro větší doplňkové členění bloků městské zástavby v ploše US.47_Papírák (tj. ploch 35a, 35b, 134a, 88a, 88b, 161 a 227b a 227c) vymezenými pěšími průchody a pasážemi – tj. CNU.1-P1, CNU.1-P2, CNU.1-P3, CNU.1-P4, CNU.1-P5, CNU.1-P6, CNU.1-P7, CNU.1-P8 s pěšími průchody a pasážemi a s omezenými možnostmi dopravy v klidu.“.***

Výše uvedené závěry dohodovacího jednání jsou zaznamenány v protokolu z dohodovacího jednání č. j. UP/7110/267918/24/Ru - UPUP, CJ MML 197140/26, podepsaném dne 28. 5. 2026.

Ochrana lesa (zákon č. 289/1995 Sb.)

Krajský úřad Libereckého kraje je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, kde jsou umisťovány rekreační a sportovní stavby a k územním plánům obce s rozšířenou působností.

Návrh Změny Z22 UP Liberec se **netýká** zájmů státní správy lesů.

→ Nedotýká se zájmů chráněných předmětným zákonem, proto dotčený orgán **neuplatnil připomínky.**

Ochrana přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.)

Krajský úřad Libereckého kraje je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje ve svém správním obvodu, nejde-li o národní parky, chráněné krajinné oblasti nebo jejich ochranná pásma, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky a ochranná pásma těchto zvláště chráněných území anebo o vojenské újezdy. Změnou nebudou dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

KU LK, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody (dále jen „krajský úřad“) dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska dotčených zájmů ochrany přírody a krajiny dle zákona, **nemá** k předloženému Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec žádné **připomínky.**

Odůvodnění:

Návrh Změny Z22 řeší komplexní přístup revitalizace centrální části města, zvané Papírák. Změna územního plánu upravuje samotné vymezení plochy US.47_Papírák. Dále dochází k úpravě hranic regulačních bloků v plochách smíšených obytných centrálních (SC) v souladu s navrženým řešení dle územní studie Liberec - Papírák. Uvedenou změnou nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany přírody.

→ Návrhem změny nebudou dotčeny zájmy chráněné dle výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **nemá připomínky.**

Do výroku změny Z22 doplněn bod C.1.2.5

Doplněn nový odstavec v podkapitole I.1

Změněn název kapitoly „K“

Upraven bod C.3.0.9

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Ochrana ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** není dotčeným orgánem. Podle § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je dotčeným orgánem Ministerstvo životního prostředí.	
Ochrana vod (zákon č. 254/2001 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod, stanovuje podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytváří podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajišťuje bezpečnost vodních děl, přispívá k zajištění zásobování obyvatelstva pitnou vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závisejících suchozemských ekosystémů. Krajský úřad Libereckého kraje se vyjadřuje k územním plánům obcí s rozšířenou působností. KÚ LK, odbor životního prostředí a zemědělství, jako vodoprávní úřad příslušný dle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon"), k vydání stanoviska z hlediska dotčených zájmů chráněných vodním zákonem v kompetenci krajského úřadu nemá k Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec žádné připomínky. Odůvodnění Krajský úřad posoudil předložený návrh a dospěl k závěru, že z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemá k Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec žádné připomínky. → Návrh změny nezasahuje do zájmů chráněných dle výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **nemá připomínky**.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
Prevence závažných havárií (zákon č. 224/2015 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** je dotčeným orgánem z hlediska prevence závažných havárií. Návrh změny nenavrhuje žádné funkční využití podléhající posouzení dle zákona o prevenci závažných havárií. Z hlediska § 49 odst. 2 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon), se Návrh Změny Z22 ÚP Liberec nedotýká zájmů chráněných tímto zákonem. Odůvodnění: Předložený návrh se netýká objektů zařazených pod působnost tohoto zákona. → Nedotýká se zájmů chráněných předmětným zákonem, proto dotčený orgán **neuplatnil připomínky**.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
Ochrana ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje z hlediska ochrany ovzduší. KÚ LK, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1, písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší"), uplatňuje ve smyslu ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší následující stanovisko: Z hlediska ochrany ovzduší nejsou k předloženému Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec připomínky. Odůvodnění: Předložený materiál nenavrhuje funkční využití území, které by bylo v rozporu se zájmy chráněnými zákonem o ochraně ovzduší a předpisy vydanými k jeho provedení. → Návrh změny není v rozporu se zájmy chráněnými dle uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil**.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
Posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** je dotčeným orgánem v případech, kdy dotčené území zasahuje výlučně do územního obvodu kraje. Krajský úřad **nemá** z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí **k Návrhu Změny Z22 ÚP Liberec (předloženému ke společnému jednání konanému dne 4. 5. 2026) žádné připomínky**. Odůvodnění: K navrhovanému obsahu Změny Z22 ÚP Liberec bylo vydáno stanovisko č. j. KULK 53311/2024 ze dne 6. 8. 2024, v němž nebyl uplatněn požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Předložený návrh neobsahuje žádné nové podněty, které by vyvolaly nutnost zpracování dokumentace SEA. → Návrh změny neobsahuje nové podněty, které by vyvolaly nutnost zpracování dokumentace SEA, a proto dotčený orgán **neměl připomínky**.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
Doprava na pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** je dotčený orgán, který se vyjadřuje z hlediska řešení silnic II. a III. tříd. KÚ LK, odbor silničního hospodářství dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, **souhlasí** s Návrhem Změny Z22 ÚP Liberec ke společnému jednání. → **Dotčený orgán souhlasí s návrhem změny.**	Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Nadřízený orgán územního plánování (zákon č. 183/2006 Sb.) **Krajský úřad Libereckého kraje** jako nadřízený orgán územního plánování vydá stanovisko dle § 101 odst. 2 stavebního zákona. KÚ LK, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán upozorňuje, že stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací dle § 101 odst. 2 stavebního zákona vydá ve lhůtě 30 dnů poté, co od pořizovatele obdrží návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty (§ 101 odst. 1 stavebního zákona).	
S4 | **CJ MML 178231/26, 15. 5. 2026** | **Odbor životního prostředí MML** **Ochrana přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.)** **Magistrát města Liberce** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje ve svém správním obvodu, nejde-li o zvláště chráněná území nebo jejich ochranná pásma. Vyjadřuje se k ochraně přírody a krajiny, ochraně krajinného rázu a ochraně přírodního parku. Souhlasíme s návrhem změny Z22 ÚP Liberec bez připomínek. Návrh změny nezasahuje do zájmů ochrany výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil**. **Ochrana ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.)** **Magistrát města Liberce** není dotčeným orgánem. Dle § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. k územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje, uplatňuje stanovisko dle § 5 odst. 2 tohoto zákona Ministerstvo životního prostředí ČR. **Ochrana vod (zákon č. 254/2001 Sb.)** **Magistrát města Liberce** není dotčeným orgánem. Dle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb. k územním plánům obcí s rozšířenou působností uplatňuje stanovisko příslušný krajský úřad. **Ochrana ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb.)** **Magistrát města Liberce** není dotčeným orgánem. Dle § 11 zákona č. 201/2012 Sb. k územním plánům uplatňuje stanovisko příslušný krajský úřad. **Odpadové hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb.)** **Magistrát města Liberce** je dotčeným orgánem z hlediska s nakládání s odpady vyjma odpadů uvedených v § 2 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. Souhlasíme s návrhem změny Z22 ÚP Liberec. Návrh změny nezasahuje do zájmů ochrany výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil**. **Ochrana lesa (zákon č. 289/1995 Sb.)** **Magistrát města Liberce** není dotčeným orgánem. Dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. k územním plánům obcí s rozšířenou působností uplatňuje stanovisko příslušný krajský úřad.	Bez požadavků na úpravu dokumentace. Bez požadavků na úpravu dokumentace.
S5 | **CJ MML 181566/26, 18. 5. 2026** | **Ministerstvo vnitra ČR** **Stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.)** **Ministerstvo vnitra** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje v územích vymezených dle § 36 odst. (1) stavebního zákona. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny Z22 Územního plánu Liberec neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky z hlediska sledovaného jevu č. 63 a č. 81. → Nemá žádné připomínky.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.

S6	CJ MML 182302/26, 19. 5. 2026	Ministerstvo životního prostředí ČR

Ochrana ložisek nerostných surovin (zákon č. 44/1988 Sb., zákon č. 62/1988 Sb.)

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy III je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje k výhradním ložiskům, chráněným ložiskovým územím, dobývacím prostorům, chráněným územím pro zvláštní zásahy do zemské kůry a k prognózním zdrojům vyhrazených nerostů.

Stanovisko k návrhu změny Z22 Územního plánu města Liberec

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III Hradec Králové (dále jen „ministerstvo"), obdrželo dne 8. 4. 2026 od Magistrátu města Liberec oznámení místa a doby konání společného jednání o návrhu změny Z22 Územního plánu Liberec, které se konalo dne 28. 4. 2026; dotčené orgány se k návrhu mohou vyjádřit do 15 dnů ode dne konání společného jednání.

1) **Z hlediska ochrany nerostných surovin** ministerstvo k návrhu změny Z9 územního plánu Liberec podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, uvádí, že ve svodném území města Liberec je **evidováno**:

- výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Pilníkov, č. 3131700, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Pilníkov**, č. 13170000;
- výhradní ložisko vápence Hluboká u Liberce – Minkovice, č. 3196200, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Hluboká u Liberce**, č. 19620000;
- výhradní ložisko vápence Machnín – Karlov pod Ještědem, č. 3196000, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Machnín**, č. 19600000;
- výhradní ložisko stavebního kamene Kryštofovo Údolí, č. 3195300, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Kryštofovo Údolí**, č. 19530000;
- výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Ruprechtice, č. 3101800, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Ruprechtice**, č. 10180000;
- výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Rochlice, č. 3101700, na kterém bylo stanoveno **chráněné ložiskové území Rochlice**, č. 101070000.

Ministerstvo dále ve smyslu ustanovení § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, informuje, že ve svodném území města je evidováno poddolované území č. 2574, které leží v ploše CHLÚ Kryštofovo Údolí, dále je zde poddolované území Chrastava – Andělská Hora, č. 2585, kde je několik úložných míst těžebního odpadu.

Ve svodném území města je několik bodů svahových deformací (sesuvů).

Ministerstvo upozorňuje, že pro zřizování staveb a zařízení v ploše chráněného ložiskového území jsou dána omezení stanovená § 18 a § 19 horního zákona.

Pro orgány územního plánování a projektanty územně plánovací dokumentace plyne z ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona povinnost vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiscích a navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, *orgány územního plánování a stavební úřady vycházejí při své činnosti z výsledků geologických prací s cílem zajistit v co největší míře zejména ochranu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů a zdrojů podzemních vod a vytvářet podmínky pro jejich hospodárné využití.*

→ V textu stanoviska je obsažena zjevná chyba v psaní, kdy je nesprávně uveden název změny Z9 územního plánu Liberec. Z nadpisu i z dalších věcných částí stanoviska jednoznačně vyplývá, že je směřováno k návrhu změny Z22 územního plánu Liberec. K věcnému řešení změny Z22 dotčený orgán neuplatňuje žádný konkrétní nesouhlas ani omezující podmínky, uplatněný požadavek je obecného legislativního charakteru. Návrh změny Z22 nevymezuje žádné nové plochy ani nemění funkční využití v uvedených ložiskových územích.

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Ochrana ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.) **Ministerstvo životního prostředí Odbor výkonu státní správy III** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje na území krajského města z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. **2) Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu** (dále též „ZPF") ministerstvo posoudilo návrh změny Z22 Územního plánu města Liberec podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Předmětem změny Z22 je dle pořizovatele vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie „Liberec – Papírák". Část Z22_A se týká lokality „Papíráku", kde je cílem úprava vymezení řešeného území, úprava koeficientů zastavění, zeleně a výškové hladiny v souladu s prověřením územní studií, zatímco část Z22_B se týká navazujícího území jihozápadním směrem – ulice Na Rybníčku, kde hlavním požadavkem změny je vytvoření podmínek pro realizaci parkovacího domu. Pro záměr parkovacího domu je vymezována nová transformační plocha dopravy jiné (DX) s označením T.1-116 a s regulačním kódem DX.6-100-0-s mezi ulicemi Oldřichova, Františkovská a Na Rybníčku. Ministerstvo ověřilo, že změna je plánována v rámci zastavitelných ploch se smíšenou funkcí. Na ploše T.1-116 proto dochází ke změně funkčního využití. Na budoucí ploše T.1-116 se nadále nachází zemědělská půda – pozemky p. č. 4878 a 4875/1 v k. ú. Liberec, oba jsou evidovány jako zahrada, leží na půdě II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *„Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené."* Ze znění cit. ustanovení vyplývá, že mění-li se způsob využití plochy, je nutné prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel uvádí, že veřejný zájem spočívá v realizaci strategické veřejné infrastruktury. Plocha T.1-116 je klíčová pro umístění parkovacího domu, který je nezbytnou podmínkou pro revitalizaci celého historického území tzv. Papíráku. Koncentrace statické dopravy do tohoto objektu umožní transformaci této části centra na klidovou rezidentní čtvrť s preferencí pěšího pohybu a vysokou kvalitou veřejných prostranství. Město má přitom prvořadý zájem na ozdravění a dalším rozvoji této zanedbané čtvrti. Tento záměr byl detailně prověřen v Územní studii Liberec – Papírák, která je řádně vložena do evidence územně plánovací činnosti. Navržená změna pouze fixuje efektivnější využití území pro veřejnou stavbu parkovacího domu, čímž město efektivně využívá zastavitelné plochy ve vnitřním městě a předchází potřebě záborů na okraji sídla. Ministerstvo v tomto případě shledalo převahu jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF při změně funkčního využití plochy. Současně jsou splněny i další podmínky stanovené § 4 zákona č. 334/1992 Sb., proto **souhlasí** s návrhem změny Z22 Územního plánu Liberec. → Změna Z22 se dotýká pozemků parc. č. 4878 a 4875/1 v k. ú. Liberec, které jsou evidovány jako zahrada a spadají do II. třídy ochrany ZPF. Dotčený orgán upozorňuje, že při změně funkčního využití půdy II. třídy ochrany je nutné prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF. Ministerstvo na základě předložených podkladů shledalo, že veřejný zájem na realizaci strategické veřejné infrastruktury (parkovací dům nezbytný pro revitalizaci území a zklidnění dopravy v rámci lokality Papírák) výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. **Vzhledem k tomu, že jsou splněny i ostatní podmínky ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., dotčený orgán vydal k návrhu změny Z22 Územního plánu Liberec souhlasné stanovisko.**	Zapracováno v plném rozsahu
S6 | **CJ MML 186539/26, 21. 5. 2026 (uplatněno po lhůtě 15 dnů ode dne konání společného jednání)** | **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR** **Ochrana ložisek nerostných surovin (zákon č. 44/1988 Sb.)** **Ministerstvo průmyslu a obchodu** je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje k výhradním ložiskům, chráněným ložiskovým územím, dobývacím prostorům, chráněným územím pro zvláštní zásahy do zemské kůry a k prognózním zdrojům vyhrazených nerostů. Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedenému stanovisko: S návrhem změny územního plánu Liberec označené Z22 souhlasíme. ODŮVODNĚNÍ Lokalita změny Z22 územního plánu je situována mimo plochy výhradních ložisek na území města, územní plán respektuje ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona. Návrh změny nezasahuje do výhradních ložisek a respektuje ve smyslu §15 odst. 1 horního zákona výhradní ložiska na území města, proto dotčený orgán souhlasil.	Bez požadavků na úpravu dokumentace.

S7	**CJ MML 186713/26, 21. 5. 2026 (uplatněno po lhůtě 15 dnů ode dne konání společného jednání)**	**Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje.**

Civilní ochrana (zákon č. 239/2000 Sb.)

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje k požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události.

HZS LBK jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru), ve znění pozdějších předpisů a dle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, posoudil předloženou dokumentaci a k této vydává v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, **souhlasné stanovisko.**

Odůvodnění:

HZS LBK vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z22, výrok – textová část, únor 2026;
- ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z22, odůvodnění – textová část, únor 2026;
- výše uvedené právní předpisy.

HZS LBK zhodnotil výše uvedené podklady a dospěl k závěru, že posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska **není v rozporu** s požadavky § 20 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Návrh změny nezasahuje do zájmů ochrany výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil.**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Požární ochrana (zákon č. 133/1985 Sb.)

Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje v rámci státního požárního dozoru k požárně bezpečnostnímu řešení.

HZS LBK jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku integrovaného záchranného systému dle ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o hasičském záchranném sboru) a dle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dle § 5 odst. 1 b), § 7 odst. 1 a § 29 odst. 1 k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předloženou dokumentaci a k této vydává v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, **souhlasné stanovisko.**

Návrh změny nezasahuje do zájmů ochrany výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil.**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

S8	**CJ MML 188599/26, 22. 5. 2026 (uplatněno po lhůtě 15 dnů ode dne konání společného jednání)**	**Krajská hygienická stanice Libereckého kraje – územní pracoviště Liberec**

Ochrana veřejného zdraví (zákon č. 258/2000 Sb.)

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci je dotčeným orgánem, který se vyjadřuje z hlediska ochrany veřejného zdraví.

S návrhem změny Z22 územního plánu Liberec (návrh pro společné jednání)

se souhlasí.

Odůvodnění:

Dne 08.04.2026 byla Krajské hygienické stanici doručena výzva Magistrátu města Liberce, odboru územního plánování, jako příslušného Úřadu územního plánování pro ORP Liberec, k uplatnění stanoviska k návrhu změny Z22 územního plánu Liberec (návrh pro společné jednání). Společné jednání se uskutečnilo dne 04.05.2026 společně s veřejným projednáním.

Předložený návrh změny Z22 územního plánu Liberec nově mimo jiné v sektoru 01-Centrum doplňuje plochu T.1-115 Oldřichova x Františkovská x Na Rybníčku – vymezení clonící zeleně, zahrnující zejména ochrannou funkci a plochu T.1-116 Oldřichova x Františkovská x Na Rybníčku – výstavba parkovacího domu. Dále se vymezují průchody skrze stavební bloky (P1-P8) v ploše US.47_Papírák v podobě parkové cesty, pozemní komunikace pro chodce nebo jiný stavební objekt umožňující pohyb chodců. Průchody je možné umístit i uvnitř objektů při zachování veřejné přístupnosti. Vymezují se koridory průchodů stavebními bloky v lokalitě Papírák CNU.1-P1-P8. V ploše US.47_Papírák budou plochy veřejných prostranství určeny zejména pro pěší a cyklisty, s výrazným omezením parkování dopravy a doplněny budou průchody stavebními bloky. Uvedené změny bere Krajská hygienická stanice na vědomí.

Krajská hygienická stanice vzala při posuzování v potaz systém hodnocení zdravotních rizik a jeho uplatňování při vytváření strategických a rozvojových materiálů a při vytváření a zajišťování ochrany příznivých životních podmínek.

Krajská hygienická stanice přezkoumala návrh změny Z22 územního plánu Liberec (návrh pro společné jednání) zpracovaný společností Atelier M.A.A.T., s.r.o., se sídlem Převrátilská 330/15, 390 02 Tábor, IČO 28145968, panem Ing. arch. Martinem Jirovským, Ph.D., MBA, DiS., datum únor 2026, v návaznosti na písemný materiál s ním předložený a dospěla k závěru, že věc vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Za tohoto stavu věci bylo vydáno souhlasné stanovisko.

Návrh změny není v rozporu s požadavky výše uvedeného zákona, a proto dotčený orgán **souhlasil.**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“), úplné znění závazné od 1.10.2025. Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64., Změny č.8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27.8.2025 č. 633.

PÚR obsahuje celostátní priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto celostátní 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 jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Změna Z22 vykazuje ryze lokální, mikrostrukturální charakter. Zaměřuje se na vnitřní transformaci lokalit „Papírák“ a ulice Na Rybníčku, kde na základě podrobného prověření územní studií upravuje vymezení regulačních bloků funkčních ploch, koeficienty zastavění nadzemními stavbami a zeleně, výškovou regulaci, prostupnost území a řešení dopravy v klidu a zavádí podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy. Změna Z22 ÚP Liberec je v souladu s PÚR ČR:

- respektuje zařazení města Liberec do rozvojové oblasti republikového významu OB7 Liberec,
- respektuje územní podmínky pro zlepšování vazeb na rozvojovou osu OS3 Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (-Görlitz/Zgorzelec),
- nedotýká se koridorů a ploch dopravní infrastruktury vymezených v PÚR ČR (SD15, SD19, ŽD19),
- nedotýká se koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR,
- vytváří předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území),
- zohledňuje souvislosti řešeného území ÚP Liberec se specifickou oblastí SOB7 Krkonoše-Jizerské hory,
- respektuje celostátní priority územního plánování stanovené v PÚR ČR v míře odpovídající charakteru území a úrovni ÚP ve všech jeho částech:
    - základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
    - urbanistická koncepce obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití,
    - koncepce veřejné infrastruktury,
    - koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability
    - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
    - vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
    - vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
    - vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

D.2 SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl schválen usnesením vlády ČR č. 581/24 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Tento koncepční dokument v celorepublikovém měřítku zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další rozvojové záměry celostátního a nadregionálního významu, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky i z mezinárodních závazků a aktivně přispívá k jejich naplňování.

Podle přechodných ustanovení stavebního zákona (§ 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb.) platilo, že pro tento první (tzv. nultý) Územní rozvojový plán se vybraná ustanovení o bezprostřední závaznosti a povinnosti uplatňovat rozvojové limity vůči navazující územně plánovací dokumentaci krajů a obcí nepoužijí, a to až do doby vydání změny, která jej uvede do plného souladu s požadavky nového stavebního zákona. Tímto krokem, který aktivoval plnou závaznost nástroje, se stalo vydání Změny č. 1a ÚRP, která byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 13. 4. 2026. Předpokládané datum nabytí účinnosti Změny č. 1a ÚRP je 19. 7. 2026.

Hlavním účelem Změny č. 1a ÚRP bylo prověření, zpřesnění a doplnění územně plánovací dokumentace celostátního významu především o vymezení vybraných záměrů zastavitelných ploch, transformačních ploch a klíčových koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, případně těch záměrů, které svým významem přesahují území jednoho kraje.

V současné době je Ministerstvem pro místní rozvoj pořizována Změna č. 2 ÚRP. Hlavním věcným obsahem a motivem této připravované změny je legislativní vymezení a územní lokalizace tzv. akceleračních oblastí celostátního významu pro obnovitelné zdroje energie (OZE). Pořízení této změny reaguje na evropské strategické cíle (především na revidovanou směrnici o obnovitelných zdrojích energie RED III) a na vnitrostátní klimaticko-energetické plány České republiky v oblasti dekarbonizace a posílení energetické soběstačnosti.

Cílem vymezení akceleračních oblastí v ÚRP je identifikovat území s vhodným potenciálem a nízkým environmentálním rizikem pro rychlý rozvoj vybraných typů OZE (zejména větrné a solární energetiky strategického a nadregionálního významu) a nastavit v nich zjednodušené, transparentní a výrazně zrychlené schvalovací a povolovací procesy. Na základě aktuálního stavu legislativních prací a postupu projednávání lze předpokládat nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚRP do konce srpna 2026.

Z hlediska věcného a prostorového posouzení byly prověřeny veškeré vazby nově navrhovaného řešení v rámci Změny Z22 ÚP Liberec vůči celostátním záměrům sledovaným v ÚRP ve znění po Změně č. 1a. Zároveň byl prověřen i vztah navrhovaného řešení změny Z22 k záležitostem řešeným v rámci Změny č. 2 ÚRP.

Změna Z22 ÚP Liberec má striktně lokální charakter a jejím primárním cílem je:

- Vytvoření koncepčních a územních předpokladů pro realizaci Územní studie „Papírák“ včetně zpřesnění regulace vymezených ploch, úpravy koeficientů zastavění nadzemními stavbami, zeleně a výškových hladin.
- Stanovení minimálního a maximálního počtu parkovacích státní v části řešeného území změny
- Vytvoření podmínek pro realizaci parkovacího domu v ulici Na Rybníčku.
- Stanovení uzavření plánovací smlouvy jako podmínky v části řešeného území změny

Navrhované úpravy nijak neomezují zájmy chráněné na celostátní úrovni. Z ÚRP ani z jeho Změny č. 1a nevyplývají pro řešené území změny Z22 žádné specifické požadavky či limity. Dokumentace Změny Z22 územního plánu Liberec je v souladu s Územním rozvojovým plánem ČR ve znění Změny č. 1a a zároveň nemá dopad na záležitosti řešené v rámci Změny č. 2 ÚRP.

D.3 SOULAD S NADŘAZENOU PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

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 a č. 3.

- 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 textu 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 Z22. Zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy ŽD19_D26E na území místních částí Vesec a Doubí bude řešeno připravovanou samostatnou změnou ÚP Liberec.

Změna ÚP Liberec Z22 spočívá ve vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie „Papírák“. Navržená změna je rozdělena do dvou částí:

- Část Z22_A (lokalita „Papírák“) vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie, úpravu vymezení řešeného území a úpravy vymezení ploch v souladu s touto studií. Dále dochází k úpravě koeficientů zastavění, zeleně a výškové hladiny na základě prověření územní studií, vymezení průchodů v území, řešení dopravy v klidu a stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy.

- Část Z22_B (navazující území jihozápadním směrem – ulice Na Rybníčku) zahrnuje vytvoření podmínek pro realizaci parkovacího domu prostřednictvím vymezení nové transformační plochy dopravy jiné (DX) včetně stanovení koeficientů zastavění, zeleně a výškové hladiny zástavby pro tuto plochu.

- Navrhované úpravy se týkají výhradně vnitřní transformace stabilizovaného urbanizovaného území centrálního charakteru. Změna řeší mikrostrukturu městského prostředí (koeficienty zastavění nadzemními stavbami a zeleně, výškovou hladinu zástavby, prostupnost území, lokální parkování, veřejná prostranství). Vzhledem k tomuto ryze lokálnímu charakteru a omezenému

plošnému rozsahu nemohou mít navrhované úpravy žádný vliv na strategické požadavky, cíle a limity definované v ZÚR LK.

KRAJSKÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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.

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

- Změna ÚP Liberec Z22 spočívá ve vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie „Papírák“, které zahrnují úpravu vymezení řešeného území a úpravy vymezení ploch v souladu s touto studií. Dále dochází k úpravě koeficientů zastavění, zeleně a výškové hladiny na základě prověření územní studií, vymezení

průchodů v území, řešení dopravy v klidu a stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy. Dále dochází k vytvoření podmínek pro realizaci parkovacího domu prostřednictvím vymezení nové transformační plochy dopravy jiné (DX) včetně stanovení koeficientů zastavění a zeleně a výškové hladiny zástavby pro tuto plochu.

- 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.

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

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost rozvojových oblastí republikového významu (OB7 Rozvojová oblast Liberec) a rozvojových os (OS3 Praha - Liberec - Hrádek nad Nisou - hranice ČR/Německo, Polsko) vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR LK jako ROS2 a ROS3.

SPECIFICKÉ OBLASTI

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

Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost ploch a koridorů dopravní infrastruktury vymezených v ZÚR LK v kontaktu s územím SML: (D08B, D11C, D16A, ŽD19_D26E, ŽD19_D27, D28, D37 Letiště Liberec, multifunkční turistické koridory-MTK).

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).

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

Změna územního plánu respektuje zásady ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot vymezené pro celé území Libereckého kraje v ZÚR LK. Lokalita Papírák je přitom z větší části součástí městské památkové zóny Liberec a řešení změny Z22 vychází z revitalizace a citlivé dostavby historické urbanistické struktury při zachování jejího měřítka a genia loci. Změna Z22 tím respektuje zásadu Z49 ZÚR LK, která jako úkol pro územní plánování stanovila mj. zajištění kvalitních

řešení dostavby a rozvoje území vyhlášených městských památkových zón na základě předchozích stavebně historických a dalších specifických průzkumů.

CÍLOVÉ KVALITY KRAJIN

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

E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY Z22

Obsah Změny Z22 je zaměřen na vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie. Je rozdělena na dvě části. Část podnětu Z22_A se týká lokality ,,Papíráku“, kde požadavkem změny je:

- vytvoření předpokladů pro realizaci územní studie
- úprava vymezení řešeného území
- úprava vymezení ploch v souladu s území studií
- úprava koeficientů zastavění, zeleně a výškové hladiny v souladu s prověřením územní studií
- vymezení průchodů v území,
- řešení dopravy v klidu
- vymezení podmínky plánovací smlouvy

Část podnětu Z22_B se týká navazujícího území jihozápadním směrem – ulice Na Rybníčku, kde hlavním požadavkem změny je vytvoření podmínek pro realizaci parkovacího domu.

Dále je uvedena úprava veřejných prostranství, koeficientů a výšek. Doplnění nových průchodů územím a veřejně prospěšné stavby, aby mohla být vytvořena čtvrť s preferencí pěšího a cyklistického pohybu je třeba provést úpravu požadavků na dopravu v klidu. Rozhodování v území by mělo být nově podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Součástí zadání je tabulka návrhu změn jednotlivých dotčených ploch s označením změny P.01-P.19 s popisem a cílem změny a celá dokumentace Územní studie ,,Papírák“ včetně grafických podkladů.

V souvislosti s výše uvedenými požadavky byly provedeny potřebné vyvolané úpravy dotčených ploch a jevů ÚP dle zadání a grafického podkladu územní studie.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny Z22 územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území nebyly uplatněny. Území dotčené navrhovanou změnou Z22 nezasahují do žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Změnu Z22 není nutné posoudit dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Nelze očekávat natolik závazné negativní vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí.

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

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny Z22 územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území nebyly uplatněny. Území dotčené navrhovanou změnou Z22 nezasahují do žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Změnu Z22 není nutné posoudit dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Nelze očekávat natolik závazné negativní vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí.

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

Vzhledem k tomu, že zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny Z22 na udržitelný rozvoj území nebylo provedeno, nebylo ani zohledněno při zpracování Změny Z22.

H STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAZNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA K POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽP

Vzhledem k tomu, že zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny Z22 na udržitelný rozvoj území“ nebylo požadováno, nevydává se k němu ani stanovisko krajského úřadu.

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

I.1 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ UPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Lokalita „Papírák“ (vymezená jako plocha US.47_Papírák) představuje jednu z nejhodnotnějších a zároveň nejvíce opomíjených částí historického jádra Liberce. Její urbanistická struktura je formována nivou Lužické Nisy a dochovanou drobnou parcelací, která reflektuje nejstarší fázi urbanizace města. Historický potenciál území spočívá v kombinaci industriální tradice, těsného kontaktu s řekou a rostlé zástavby, která vytváří specifický genius loci. S ohledem na uvedené hodnoty byla větší část lokality Papírák zařazena jako součást městské památkové zóny Liberec. Současně však toto území čelí zásadním limitům, mezi něž patří vysoká míra zanedbanosti stavebního fondu, nejasně definovaná veřejná prostranství, zasažení záplavovým územím a stísněné prostorové poměry, které neumožňují aplikaci standardních metod moderní výstavby bez rizika zániku historických hodnot.

V zásadě jde o nejcennější jádrovou část města, která však musí projít komplexní transformací s předem jasnými limity pro kapacitní dopravu v klidu i pohybu.

S ohledem na složitost těchto vazeb byla lokalita Papírák v územním plánu Liberec vymezena jako plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie (plocha US.47_Papírák). Tato podmínka územního plánu byla naplněna zpracováním Územní studie Liberec – Papírák, která podrobně prověřila limity a příležitosti této lokality. Studie potvrdila, že pro úspěšnou transformaci území je nezbytné opustit izolovaný přístup k jednotlivým parcelám a nahradit jej komplexní prostorovou regulací. Prověření studií ukázalo, že území vyžaduje vysokou míru zastavění při zachování drobného měřítka staveb. Studie definovala potřebu obnovy uličních front a vytvoření systému hierarchizovaných veřejných prostranství, která budou schopna plnit rekreační i ekologickou funkci v podobě modrozelené infrastruktury. Samotná studie řešila území poměrně podrobně a komplexně s plochami a koridory pro pěší (průchody) a omezenými kapacitami pro parkování. Návrh koncepce územního plánu ji s, určitými odlišnostmi přijal takřka bez výhrad, a to i na základě poměrně podrobné analýzy (dopravní, urbanistické), kterou studie obsahovala.

Přestože řešení lokality Papírák bylo v rámci územní studie navrženo v některých případech mírně odchylně od stávajícího stavu v územním plánu Liberec, přebírá Změna Z22 tyto odborné závěry a transponuje je do závazné úrovně územního plánu. Změna územního plánu v prvé řadě upravuje samotné vymezení plochy US.47_Papírák, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to tak, aby bylo v souladu s řešeným územím v rámci územní studie Papírák.

V dalším kroku dochází k úpravě hranic regulačních bloků v plochách smíšených obytných centrálních (SC) v souladu s navrženým řešení dle územní studie. Větší část těchto korekcí spočívá v drobné redukci plošného rozsahu ploch SC ve prospěch stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), v několika případech se ovšem bloky ploch SC i drobně rozšiřují. V návaznosti na to dochází i ke vzniku několika nových regulačních bloků ploch smíšených obytných centrálních (SC), a to buď z důvodu rozdělení stávajících rozsáhlejších bloků na menší celky s odlišnými cílovými charakteristikami (např. původní blok s regulačním kódem 88 SC.4-60-20-m je nově rozdělen na dva bloky 88a SC.3-70-10-m a 88b SC.4-70-10-m) anebo skrze vyčlenění ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) ze stabilizovaných ploch smíšených obytných centrálních (SC), např. v ulici Vrabčí a U Zbrojnice. Tyto koncepční úpravy založené na myšlence tvorby kompaktní městské struktury umožňují realizaci hustší, ale měřítkem citlivé zástavby, která respektuje historickou stopu a zároveň otevírá prostor pro soudobou architekturu. Součástí této koncepce je i

redefinované vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), které nejsou chápány pouze jako dopravní koridory, ale jako multifunkční platformy pro sociální interakci a modrozelenou infrastrukturu. Veřejná prostranství tvoří kostru území, která zajišťuje jeho prostupnost pro pěší a cyklisty, a přímo tak naplňuje vizi studie o vytvoření „čtvrti krátkých vzdáleností“. Hustota území je klíčová, neboť dimenze veřejných prostorů a komunikací nevyhovuje standardním normovým ukazatelům parametrů šířkových uspořádání /12-15 metrů pro bytové funkce/ ale pracuje s kompozicí historické struktury.

Aby bylo možné dosáhnout požadované hustoty zástavby, která je nezbytná pro ekonomickou životaschopnost transformace, bylo nutné rovněž přistoupit k revizi prostorových regulativů. Změna Z22 proto uplatňuje nové koeficienty zastavění nadzemními stavbami (Kn) a podílu zeleně (Kz), které jsou citlivě nastaveny tak, aby umožnily kompaktní městskou blokovou zástavbu, ale zároveň garantovaly vznik kvalitních a ekologicky funkčních prostranství ve vnitroblocích, které budou zároveň umožňovat i pěší průchody skrze stavební bloky. Pro zajištění funkčnosti těchto průchodů jsou vymezovány i koridory průchodů stavebními bloky CNU.1-P1-P8, v nichž je nepřípustné umisťovat stavby a zařízení, znemožňující zřízení a funkčnost pěší průchodnosti skrze bloky zástavby. V rámci koridorů je třeba zajistit denní veřejnou přístupnost pěších průchodů. Tato potřeba účelnosti od středověku utvářela neodmyslitelně historická jádra města a v období první republiky byla na řadě míst úspěšně transformována do pasáží.

Zásadní změnou v podmínkách prostorového uspořádání je i fixace nových výškových hladin, které byly stanoveny tak, aby budoucí zástavba nenarušovala pohledy na historické jádro města a na nezastavěné svahy v přechodu mezi lokalitou Papírák a historickým centrem. Urbanistická koncepce nově definuje gradaci výšek tak, aby doplňovaná zástavba harmonicky navazovala na stávající objekty a zároveň vytvářela čitelné městské prostory.

Změna prostorových regulativů na základě jejich prověření územní studií eliminuje riziko nekoncepčních zásahů a zaručuje, že každý nový stavební záměr bude přispívat k celkové integritě čtvrti. Společným jmenovatelem všech prováděných změn je posun od extenzivního rozvoje k intenzivnímu a kvalitativnímu zhodnocení zastavěného území. Tímto způsobem územní plán vytváří robustní rámec, který umožňuje skloubit ochranu genia loci lokality s nároky na moderní bydlení, služby a udržitelnou městskou infrastrukturu, což v konečném důsledku vede k posílení sociální a ekonomické stability celého centra města.

S ohledem na požadavek dotčeného orgánu památkové péče bylo v kapitole C „URBANISTICKÁ KONCEPCE“ textové části výroku změny Z22 upraveno znění bodu C.1.2.5 tak, aby zajišťovalo ochranu objektů s historickou a architektonickou hodnotou v řešeném území změny Z22, které významnou částí zasahuje do městské památkové zóny Liberec. Tyto objekty, mezi něž náleží i objekt hasičské zbrojnice č. p. 29 v ulici Barvířská, spoluutváří genius loci lokality a jsou nositeli architektonických, urbanistických a historických hodnot, jež jsou pro charakter řešeného území nezastupitelné. Záměry na výraznější přestavbu těchto objektů proto musí být posuzovány s ohledem na zachování jejich charakteristických hodnot a soulad s podmínkami ochrany stanovenými pro městskou památkovou zónu Liberec.

I.2 ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní koncepce lokality Papírák je historicky determinována úzkými uličními profily a dochovanou drobnou parcelací, která neodpovídá nárokům na moderní statickou dopravu. Dosavadní stav, kdy je parkování řešeno živelně v uličním prostoru, zásadně degraduje kvalitu veřejných prostranství a jejich pobytovou funkci, omezuje průchodnost území a znemožňuje jeho plnohodnotnou transformaci. Územní studie Papírák v rámci podrobného prověření prokázala, že v této specifické lokalitě je architektonicky i urbanisticky nepřípustné, a z prostorových důvodů technicky prakticky nemožné, zajišťovat parkovací kapacity přímo na pozemcích jednotlivých stavebních záměrů. Vybudování individuálních vjezdů, ramp a podzemních garáží by vedlo k nezvratné destrukci historické uliční fronty a k fragmentaci parteru, což je v přímém rozporu se

zájmem města na zachování jedinečného charakteru lokality Papírák. Nejde jen o destrukci vizuální stránky parteru (nároky na volné sjezdy a rozhledové trojúhelníky) ale také by znatelně narostly požadavky na šířkové uspořádání ulic. Tím by se však charakter obnoveného historického jádra de-facto zcela zlikvidoval.

Změna Z22 proto v reakci na tyto závěry využívá zákonné zmocnění dle **bodu 1.1 přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška o požadavcích na výstavbu"). Toto ustanovení umožňuje v územním plánu stanovit procentuální korekci základního počtu parkovacích stání určeného přílohou č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu, a to včetně definování minimálního požadovaného a nejvyššího přípustného počtu stání. Pro plochu US.47_Papírák je tato **procentuální korekce stanovena na hodnotu 0,0** pro všechny účely staveb. Tímto krokem je v lokalitě prakticky vyloučena možnost i povinnost budovat parkovací místa jako součást individuální výstavby. Cílem tohoto striktního opatření je úplné vytěsnění statické dopravy z nitra čtvrti a její koncentrace do kapacitního objektu, což umožní proměnu ulic v ploše US.47_Papírák na kvalitní sdílené obytné prostory s vysokým podílem zeleně a prvků modrozelené infrastruktury.

Veškeré nároky na parkování vyvolané novou výstavbou v rámci lokality Papírák budou saturovány výhradně v rámci **Parkovacího domu Na Rybníčku**, pro jehož budoucí výstavbu změna Z22 vymezuje novou transformační plochu dopravy jiné (DX) s označením T.1-116 a s regulačním kódem DX.6-100-0-s mezi ulicemi Oldřichova, Františkovská a Na Rybníčku. Tento objekt je navržen s maximální kapacitou 900 parkovacích míst a výškovou hladinou omezenou na šest nadzemních podlaží, čímž je zajištěna jeho urbanistická integrace do okolní zástavby. Koncentrace parkování do jednoho bodu v docházkové vzdálenosti představuje efektivní využití území a umožňuje naplnit vizi „čtvrti bez aut", nastíněné v územní studii. Parkovací dům bude zároveň sloužit jako náhrada za stávající zrušená parkovací stání na stávajícím parkovišti v místě jeho budoucí výstavby, čímž přispěje k celkové dopravní stabilizaci širšího centra města.

Při stanovení potřebné kapacity v parkovacím domě vychází Změna Z22 z výpočtů provedených v rámci územní studie Papírák, přičemž sama studie tyto výpočty zakládá na moderních trendech mobility a udržitelného rozvoje center měst. S ohledem na polohu lokality v dosahu páteřních linek MHD a s přihlédnutím k faktu, že v centrálních městských čtvrtích s vysokou kvalitou veřejné dopravy a s širší dostupností sdílených služeb nevlastní automobil každý obyvatel, je požadavek na počet míst v parkovacím domě **redukován na 85 % základního počtu stání** stanoveného vyhláškou o požadavcích na výstavbu. Například u ploch pro bydlení se tak namísto standardního poměru 1 stání na každých 120 m² podlahové plochy bytů stanovuje požadavek na 1 stání na každých 141,18 m² podlahové plochy bytů. Tato úprava představuje racionální a ekonomicky únosný model, který reflektuje reálné potřeby obyvatel v exponovaném centru města a zároveň motivuje k využívání alternativních forem dopravy.

Celý systém je provázán skrze institut **plánovací smlouvy**, která je nezbytným nástrojem pro implementaci této dopravní strategie. Změnou Z22 se uzavření plánovací smlouvy stanovuje jako podmínka pro rozhodování v území v rámci plochy US.47_Papírák, resp. v rámci plochy PS.1, jejíž prostorové vymezení je shodné s vymezením plochy US.47_Papírák. Podrobnější zdůvodnění stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy je uvedeno v kapitole I.4 tohoto Odůvodnění. Stavebníci v ploše PS.1 jsou prostřednictvím plánovacích smluv zavázáni k finančnímu příspěvku na vybudování Parkovacího domu „Na Rybníčku". Tento příspěvek je vypočítán transparentně na základě výše zmíněné 85% korekce a reálných nákladů na výstavbu stání. Lineární vazba mezi znemožněním parkování v lokalitě Papírák, jeho centralizací do parkovacího domu a povinností investorů podílet se na jeho realizaci vytváří robustní rámec, který garantuje dopravní obslužnost území při současném zachování kvality životního prostředí v nově transformované čtvrti.

I.3 ZDÚVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

a) dopravní infrastruktura

Kód a číslo VPS	Účel stavby	kód funkční plochy (výměra m^2)	odůvodnění
VD.1-114-DX	Umístění parkovacího domu	DX (5 842 m^2)	*Umístění parkovacího domu je navrženo s dopravním napojením z ulice Na Rybníčku s cílem odklonit individuální automobilovou dopravu z historicky cenného centra města a přesunout parkovací kapacity mimo nejvíce zatížené a prostorově omezené lokality.* *Navržený parkovací dům bude sloužit především pro rezidentní parkování a krátkodobé stání návštěvníků, a to ve vhodné docházkové vzdálenosti od centra, čímž se zachová funkční dostupnost území bez potřeby vjíždět do jeho nejcitlivějších částí.* *Realizace této stavby přispěje k snížení intenzity průjezdů centrální částí města, a tím i ke zlepšení dopravní situace, zvýšení bezpečnosti chodců a kvality veřejných prostor, zejména v rámci pěších zón a pobytových prostranství.* *Z hlediska koncepce dopravy v klidu se jedná o opatření podporující udržitelnou mobilitu, které umožní systematické usměrnění parkování, zlepší životní podmínky rezidentů a vytvoří předpoklady pro další rozvoj bezmotorové dopravy v centrální oblasti.* *Zařazení parkovacího domu jako veřejně prospěšné stavby umožňuje jeho budoucí realizaci a právní zabezpečení ve prospěch veřejného zájmu.* *Tato stavba je podmíněna institutem plánovací smlouvy, nezbytné pro zajištění financování a realizaci této stavby. Její existence zajistí tak parkování pro podstatnou část řešeného území US.47-Papírák, že se má přiblížit charakteru čtvrti města historické zástavby. Stávající plocha je dnes nedostatečně využita, je v dobré docházkové vzdálenosti, splňující parametry vyhlášky a dobře dopravně dostupná. Lze ji rovněž odclonit od bytové zástavby.*

b) veřejná prostranství

Kód a číslo VPS	Účel stavby	kód funkční plochy (výměra m²)	odůvodnění
VP.1-P1	Průchod P1 skrze stavební bloky mezi ulicemi Lucemburská - Vrabčí	SC (323 m²)	*VPS veřejné prostranství – průchodů je navržena za účelem zlepšení prostupnosti řešeného území pro pěší a vytvoření kvalitnějšího propojení veřejných prostranství. Navržené průchody reflektují potřebu zvýšení atraktivity a dostupnosti centrálních částí města a reagují na požadavek z urbanistického návrhu – územní studie na posílení pěší mobility, která je jedním z klíčových prvků udržitelného rozvoje území. Zařazení těchto průchodů jako veřejně prospěšné stavby umožní v budoucnu jejich realizaci nebo právní zajištění.* *Větší bloky se tak více rozbijí a umožní připravit půdu pro další služby a městotvorné funkce v rámci službově pobytového prostoru a jinak striktně rezidentních funkcích.* *Koridory jsou vymezeny tak, aby bloky dělily zhruba na dvě stejné části.*
VP.1-P2	Průchod P2 skrze stavební bloky mezi ulicemi Vrabčí – Na Svahu	SC (58 m²)	
VP.1-P3	Průchod P3 skrze stavební bloky mezi ulicemi Na Svahu – U Stoky - sever	SC (139 m²)	
VP.1-P4	Průchod P4 skrze stavební bloky mezi ulicemi Na Svahu – U Stoky - jih	SC (186 m²)	
VP.1-P5	Průchod P5 skrze stavební bloky mezi ulicemi U Stoky – Na Příkopě - sever	SC (99 m²)	
VP.1-P6	Průchod P6 skrze stavební bloky mezi ulicemi U Stoky – Na Příkopě - jih	SC (170 m²)	
VP.1-P7	Průchod P7 skrze stavební bloky mezi ulicemi Na Příkopě - Papírová	SC (356 m²)	
VP.1-P8	Průchod P8 skrze stavební bloky z ulice Lazebnický vrch jihovýchodním směrem	SC (88 m²) * část leží mimo řešené území	

b) veřejná prostranství

VZ.1-1-ZP	Ochrana svahů, ochrana pohledů na historické jádro	SC (1696 m^2)	*VPS na ploše ZP je navržena s cílem ochránit přírodně a krajinářsky hodnotné svahy, které významně určují charakter a prostorové uspořádání dané čtvrti. Tyto svahy tvoří přirozenou kulisu zástavby, podílejí se na utváření mikroklimatu a krajinného rázu. Zároveň se jedná o území s významnou pohledovou funkcí, odkud se otevírají klíčové průhledy na historické jádro města. Zachování nezastavěného charakteru a parkové úpravy tohoto prostoru umožní ochranu dálkových a střednědlouhých pohledů, které jsou důležitým prvkem kulturně-historické identity města a mají i estetickou a orientační hodnotu v rámci urbanistické struktury.* *Zařazení této plochy jako veřejně prospěšné stavby umožní její dlouhodobou ochranu před nevhodným využitím a v budoucnu případné realizace opatření ve veřejném zájmu, jako jsou stabilizační úpravy terénu, zajištění přístupnosti, rekreační vybavení nebo výsadba zeleně.* *Je třeba dodat, že s řekou a její nivou přímo souvisí linie svahů, na kterých stojí historický Liberec. Dvacet metrů vysoký nárazový svah, ukloněný k jihu, se skalními výchozy ze zvětralé žuly je přírodním elementem v centru města - zadní zahrady domů s bývalými terasami, z nichž některé jsou zpustlé, je propojen linií cesty se zastaveními a na ni vázanými obnovenými zahradami. Nabízí zcela nový typ veřejného prostoru, který začleňuje svahy do města a zhodnocuje jejich potenciál.*

I.4 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Změna Z22 územního plánu Liberec vymezením plochy PS.1 (prostorově shodné s vymezením plochy US.47_Papírák), v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy dle § 81 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, reaguje na specifické potřeby transformace lokality Papírák. Tato podmínka je nezbytným nástrojem pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť umožňuje koordinovanou realizaci veřejné infrastruktury, která je přímo vyvolána budoucí stavební činností v dané lokalitě. Vzhledem k vysokým nárokům na urbanistickou kvalitu této části širšího centra města a omezeným prostorovým kapacitám v rámci lokality Papírák je nezbytné, aby rozvoj této plochy neprobíhal izolovaně, ale v přímé vazbě na systémové řešení dopravy v klidu a rozvoj související veřejné infrastruktury. Urbanistická koncepce „města pěších“ a „15minutového města“, kterou definuje územní studie Papírák, přímo podmiňuje rozvoj lokality vytvořením kvalitního prostředí bez negativních vlivů automobilové dopravy. Studie výslovně uvádí, že stávající stav dopravy v klidu patří mezi největší problémy území, a proto budou muset všechny nové stavební projekty v lokalitě řešit své parkovací potřeby externě v městském parkovacím domě.

Klíčovým urbanistickým a koncepčním důvodem pro zavedení podmínky plánovací smlouvy je proto potřeba koncentrace parkovacích kapacit do Parkovacího domu Na Rybníčku. Lokalita Papírák se vyznačuje historicky cennou urbanistickou strukturou a ambicí vytvořit kvalitní veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně a nelimitovanými možnostmi pěšího pohybu. Přípustnost individuálního řešení parkování v rámci jednotlivých stavebních záměrů by vedla k fragmentaci parteru vjezdy do objektů, zatěžování vnitrobloků odstavováním vozidel a k celkové degradaci veřejného prostoru. Stanovením nulového počtu parkovacích stání přímo v lokalitě a jejich přesunem do parkovacího domu se garantuje vysoký standard prostředí i volný pohyb chodců. Plánovací smlouva je tak nezbytným právním nástrojem, který umožňuje přenést povinnost zajištění parkovacích kapacit mimo řešené území do koncentrovaného Parkovacího domu Na Rybníčku, což je klíčový předpoklad pro uvolnění veřejných prostranství pro život, zeleň a bezpečný pohyb chodců.

Využití institutu plánovací smlouvy představuje transparentní způsob zapojení stavebníků do financování společné infrastruktury, ze které budou stavebníci přímo profitovat skrze zhodnocení svých nemovitostí a úsporu nákladů na individuální garážování. Předmětem plánovací smlouvy bude především povinnost stavebníků v lokalitě uhradit městu příspěvek na parkovací dům a dále investiční příspěvek na dopravní, technickou a zelenou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy není samoúčelnou administrativní překážkou, ale nezbytným předpokladem pro realizaci nové výstavby v území. Město se v rámci plánovací smlouvy zaváže k vytvoření účelového finančního fondu a k následné výstavbě konkrétní infrastruktury v definovaném časovém horizontu do konce roku 2035, čímž poskytuje stavebníkům právní jistotu, že jejich finanční plnění bude efektivně a transparentně využito pro zhodnocení jimi rozvíjeného území.

Koordinace investic prostřednictvím uzavírání plánovacích smluv se stavebníky v lokalitě je klíčová pro postupné naplňování etapizace výstavby, kdy finanční vklady jednotlivých stavebníků umožní realizaci kapacit parkovacího domu v přímé vazbě na nově vznikající potřeby v území. Finanční mechanismus zakotvený v textové části územního plánu, spočívající ve výpočtu příspěvku na parkovací dům a investičního příspěvku na veřejnou infrastrukturu, je navržen s ohledem na maximální transparentnost a rovný přístup ke všem stavebníkům. Základem pro výpočet příspěvku na parkovací dům jsou dva základní údaje. Prvním z nich je počet parkovacích stání, který je stanoven jako součin počtu účelových jednotek stavby záměru stavebníka a počtu stání pro jednotlivou účelovou jednotku podle jejich druhu podle tabulky č. K.0.0.3.1.v textové části změny Z22 územního plánu. Tento výpočet představuje procentuální korekci 85 % základního počtu stání dle přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu, která reflektuje polohu lokality v centrální části města s dobrou dostupností MHD a sdílené mobility a je blíže zdůvodněna v kapitole I.2 tohoto Odůvodnění. Druhým vstupním údajem pro výpočet výše příspěvku na parkovací dům je cena parkovacího stání, která je stanovena na 850 000 Kč bez DPH a vychází z odborných rešerší porovnání realizačních cen parkovacích domů a aktuálních průměrných cen výstavby na 1m3. Tato hodnota bude každoročně valorizována v závislosti na

indexu cen stavební děl dle publikace Českého statistického úřadu „Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby“. Zavedení každoroční valorizace ceny přitom zajišťuje ochranu reálné hodnoty vybraných prostředků v čase a garantuje, že finanční fond bude disponovat dostatečnými prostředky pro budoucí realizaci Parkovacího domu v souladu s aktuálními tržními cenami stavebních prací. Výsledná výše příspěvku na parkovací dům bude vypočítána jako součin počtu parkovacích stání a ceny parkovacího stání.

Kromě řešení dopravy je plánovací smlouva nezbytná pro koordinaci výstavby technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury (MZI), které jsou v lokalitě Papírák navrženy jako ucelený systém hospodaření s dešťovými vodami. Plánovací smlouva zakotvením investičního příspěvku na veřejnou infrastrukturu zajišťuje, že se stavebníci v lokalitě budou podílet na vzniku této veřejné infrastruktury, která svou povahou přesahuje hranice jednotlivých pozemků a je nezbytná pro provozuschopnost a obyvatelnost celé čtvrti. Výpočet výše investičního příspěvku je stanoven jako násobek příslušného počtu m2 hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) stavebního záměru, který je předmětem plánovací smlouvy a ke kterému bylo vydáno pravomocné povolení a částky stanovené v dokumentu s názvem „Výše Investičního příspěvku“, který je Přílohou Zásad statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury („Zásady“) přijatých Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021, ve znění platném ke dni uzavření plánovací smlouvy. Veřejnou infrastrukturou se rozumí dopravní, technická a zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu ve smyslu § 10 odst. 1 stavebního zákona. HPP se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.), přičemž konkrétní způsob a podrobnosti výpočtu HPP jsou uvedeny v dokumentu s názvem „Metodika výpočtu HPP“, který je přílohou Zásad.

Specifikace základního obsahu plánovací smlouvy přímo v textové části územního plánu je naplněním ustanovení § 81 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu, resp. změny územního plánu, kterou se tato podmínka zavádí. Předem definovaná pravidla pro výpočet výše příspěvku na parkovací dům a příspěvku na infrastrukturu přitom eliminují prostor pro libovůli při vyjednávání a zaručují nediskriminační prostředí pro všechny aktéry v území. Takto nastavený systém umožňuje dosáhnout souladu soukromých investičních zájmů a veřejného zájmu na kvalitní dopravní obslužnosti a technické vybavenosti v lokalitě, což v konečném důsledku vede ke zvýšení hodnoty celé lokality a k zajištění její dlouhodobé udržitelnosti.

I.5 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změnou Z22 se upravuje plocha pro vymezení plochy územní studie US.47_Papírák, která je dána zadáním. Dochází ke zpřesněním prostorové a funkční regulace řešených ploch územního plánu, jemně se na severu a jihozápadě mění hranice, která je podmíněna zpracováním územní studie a to tak, aby lépe korespondovala s urbanistickým celkem budoucí řešené čtvrti. Požadavek územní studie je dále zakotven. S ohledem na charakter a velikost celé čtvrti je zřejmé, že bez podobnějšího generelu není možné záměry povolovat.

Nově jsou zakotveny podmiňující požadavky na parkování skrze institut plánovací smlouvy a potřebu kapacitního parkování řešeného mimo tuto plochu US.47.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR LK S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

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

Změna Z22 se týká výhradně zastavěného území, které zůstalo touto změnou nedotčeno. Nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy, ani nedochází k jejich úpravě. Komplexní aktualizace vymezení zastavěného území není s ohledem na rozsah a charakter Změny Z22 provedena.

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změnou Z22 se nově nevymezují části územního plánu s prvky regulačního plánu, v platném ÚP Liberec nejsou takové části vymezeny.

M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

M.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF

V důsledku změny Z22 vniká potřeba záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze na části transformační plochy T.1-116, konkrétně na pozemcích KN č. 4875/1 a 4878 (druh pozemku zahrada).

V tabulkové části je daná lokalita blíže specifikována označením, charakterizována navrhovaným funkčním využitím. Dále jsou uvedeny plochy záboru roztříděné podle tříd ochrany.

V grafické části Změny Z22 ÚP Liberec (8 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5 000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a vyznačen zákres lokality záboru s jejich označením a dalšími podkladovými daty.

Označení plochy záboru	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení 3 odst. 1 písm. g)	PUPFL
				I.	II.	III.	IV.	V.						
1	T.1-116	Doprava jiná (X.6-100-0-s)	0,045875		0,045875				x	ne	ne	ne	ne	x
ZÁBOR ZPF CELKEM			**0,045875**		**0,045875**									

M.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU

Pozemky parc. č. 4875/1 a 4878, vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku „zahrada“, jsou součástí transformační plochy T.1-116 s navrženým způsobem využití Doprava jiná (DX). Navrhovaný zábor zemědělského půdního fondu o celkové výměře 0,045875 ha je vymezen za účelem realizace strategické veřejné infrastruktury, konkrétně výstavby parkovacího domu.

Parkovací dům představuje nezbytný předpoklad pro koncentraci statické dopravy a pro naplnění urbanistické koncepce lokality Papírák, založené na revitalizaci historického jádra území a preferenci pěší a cyklistické dopravy. Jeho realizace umožní omezení plošně rozptýleného parkování, zkvalitnění veřejných prostranství a vytvoření podmínek pro transformaci území v souladu s navrženou koncepcí rozvoje.

Dotčené pozemky se nacházejí v rámci transformačního území v urbanizovaném prostředí, přičemž jejich dosavadní zemědělské využití je vzhledem k poloze a funkčním vazbám omezené.

M.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČEÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změna Z22 nevymezuje žádný zábor PUPFL.

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Veřejné projednání návrhu Změny územního plánu proběhlo dne 4. 5. 2026. Termín pro podání připomínek byl 15 dnů ode dne veřejného projednání. Celkem bylo uplatněno pět připomínek. Jejich vyhodnocení je obsaženo v odůvodnění opatření obecné povahy Změny Z22.

O ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODÚVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Liberec Změna Z22 – odůvodnění – textová část obsahuje 39 stran A4 textové části a 2 výkresy ve formátu A3+.

P PŘÍLOHA Č.1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22 ÚP LIBEREC - TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Uvedena v samostatném svazku.

Q PŘÍLOHA Č. 2 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Z22 ÚP LIBEREC - POSOUZENÍ S JEDNOTNÝM STANDARDEM ÚP

Protokol z validačního nástroje NGÚP je přiložen jako samostatný dokument.