



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

# ZADÁNÍ 90. ZMĚNY

## ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA LIBEREC

**Strategická změna**

***Lokalita Perštýn***

**POŘIZOVATEL:**

**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**

Odbor hlavního architekta  
oddělení územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

**VYPRACOVAL:**

**Ing. Lenka Bedrníková**  
Odbor hlavního architekta  
referent oddělení územního plánování

**Ing. Zuzana Kučerová**  
Odbor hlavního architekta  
vedoucí oddělení územního plánování

září 2016

**Textová část:**

## Seznam použitých zkratk

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.
- A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## Seznam příloh

Usnesením č. 207/2016 ze dne 29.9.2016 rozhodlo Zastupitelstvo města Liberec příslušné dle § 6 odst. (5) písm. a) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen už „stavební zákon“) o pořízení 90. změny závazné části územního plánu města Liberec. 90. změna územního plánu města Liberec by měla vyřešit prostorové uspořádání funkčních ploch v lokalitě Perštýn.

## Seznam používaných zkratk

90. změna	-	90. změna závazné části územního plánu města Liberec
A-PÚR ČR	-	Politika územního rozvoje ČR 2008, ve znění aktualizace č. 1
ZÚR LK	-	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje 2011

NÁVRH

**A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY;**

**Upřesnění požadavků z A-PÚR ČR**

Z A-PÚR ČR vyplývají následující požadavky:

- *republiková priorita (19):* Vytvářet předpoklady na polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změnou funkčního využití v dané lokalitě bude podpořena revitalizace dlouhodobě nevyužitého území v centru města s přímou vazbou na terminál hromadné dopravy.

**Upřesnění požadavků ze ZÚR LK**

Liberec leží v rozvojové oblasti ROB1 Rozvojová oblast Liberec. V rozvojové oblasti jsou pro územní plánování stanoveny mimo jiné tyto úkoly:

d) Vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů a rozvoj nových ekonomických aktivit v rámci restrukturalizace výrobního potenciálu po zániku tradičních odvětví, upřednostňovat využití zainvestovaných a připravených lokalit.

e) Rozvoj nových ekonomických aktivit zajistit odpovídajícími obytnými kapacitami. Návrhy nových ploch pro bydlení odvozovat ze sociodemografických prognóz v souladu s koncepcemi rozvoje obcí v širších územních souvislostech a vždy je zajistit odpovídajícími kapacitami veřejné infrastruktury a veřejných prostranství.

Změna územního plánu má vytvořit podmínky pro příchod významného investora, který vybuduje inovační centrum v kombinaci s dalšími funkcemi. Inovační centrum vytvoří pracovní příležitosti v moderních oborech. Zároveň s inovačním centrem budou realizovány byty, občanská vybavenost a veřejná prostranství.

**A.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

90. změna prověří:

- možnost změny funkčního využití stávajících ploch, případně úpravu regulativů tak, aby bylo možné vybudovat inovační centrum (datové centrum, energocentrum, podnikatelský inkubátor),
- možnost změny funkčního využití stávajících ploch, případně úpravu regulativů tak, aby bylo možné inovační centrum doplnit o další funkce (bydlení – bodové bytové domy, vybavenost, rekreaci – víceúčelová nekrytá hřiště),
- možnost umístění výškové dominanty.

Uvedené změny funkčního využití a úprava regulativů budou prověřovány v souladu s připravovanou územní studií pro lokalitu Perštýn.

## **A.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN.**

### **Požadavky na dopravní infrastrukturu**

Změnou budou vytvořeny podmínky pro doplnění a fungování dopravní obsluhy daného území.

### **Požadavky na technickou infrastrukturu**

Požadavky na řešení energetiky vyplývají ze schválené koncepce energetiky a spojů platného ÚP a způsob zásobování energiemi je stanoven regulativy v oblastech zásobování energiemi. V lokalitě 90. změny budou platit obdobně. U řešení odkanalizování a zásobování vodou je třeba vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje.

Budou prověřeny kapacity systému technické infrastruktury, případně bude navrženo jejich posílení.

### **Požadavky na občanské vybavení**

Občanské vybavení bude součástí polyfunkčních objektů a měly by být vytvořeny podmínky pro jeho umístění.

### **Požadavky na veřejná prostranství**

Veřejná prostranství budou nedílnou součástí řešené lokality a měly by být vytvořeny podmínky pro jeho umístění.

## **A.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.**

S ohledem na polohu lokality v centrální části města nemá tato změna vliv na koncepci uspořádání krajiny a uspořádání nezastavěného území.

### **B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.**

Nejsou stanoveny.

### **C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.**

S ohledem na nutnost řešení dopravní a technické infrastruktury bude prověřena potřeba jejich vymezení jako veřejně prospěšných staveb.

### **D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI.**

Nejsou stanoveny.

### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.**

Není požadováno zpracování variantního řešení.

### **F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.**

Zpracování návrhu dokumentace 90. změny včetně odůvodnění, bude provedeno v rozsahu měněných skutečností a se všemi náležitostmi stanovenými stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Návrh 90. změny bude obsahovat textovou a grafickou část, bude proveden v obsahovém členění ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu 90. změny.

Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu.

Návrh 90. změny pro společné jednání bude předán 2x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě (pdf. formátu i ve vektorech) na digitálních nosičích.

Dokumentace 90. změny pro veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána 2x ve standardním papírovém provedení a 1 x v digitální podobě (pdf. formátu i ve vektorech).

Dokumentace 90. změny (čistopis) bude předána 4x ve standardním papírovém provedení a 1x na digitálním nosiči (pdf. formátu i ve vektorech) v souladu s ustanovením § stavebního zákona.

### **Technické požadavky na zpracování změny územního plánu**

- Datové a textové výstupy ucelené dokumentace budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
- Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
- Digitální podoba grafické části bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
- Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
- Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.

### **Požadavky na kvalitu dat**

- Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek.

**G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.**

Návrhem zadání 90. změny není dotčeno území Natura 2000. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj. Nenavrhují se plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, pro sportovní areály o ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosově, cyklokrosově a cyklotrialové areály. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES.

V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**Seznam příloh**

Příloha č. 1: Registrační list 90. změny – návrh 90/1

NÁVRH

Návrh na změnu územního plánu č. 90/1		
<b>1. Údaje o žadateli</b>		
1.1.	Jméno a příjmení žadatele (název firmy nebo sdružení, jméno statutárního zástupce)	
1.2.	Adresa (u právnické osoby adresa sídla, u skupiny žadatelů adresa kontaktní osoby)	
1.3.	Č.j. / datum podání	CJ MML 151162/16
<b>2. Popis změny</b>		
2.1.	Lokalita	Perštýn
	Katastrální území	Liberec
	Parcelní číslo	1424/1, 1303, 1304/1, 1304/2, 1305, 1308, 1309, 1321, 1334, 1333, 1340, 1339, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345/1, 1345/2, 1424/9, 1424/10, 1413/5, 1413/3, 1413/4, 1424/6, 1424/2, 1424/3, 1424/4, 1424/5
	Druh pozemku	zahrada
	Další specifikace	1424/1 = 28 445 m <sup>2</sup> , 1303 = 80 m <sup>2</sup> , 1304/1 = 323 m <sup>2</sup> , 1304/2 = 107 m <sup>2</sup> , 1305 = 652 m <sup>2</sup> , 1308 = 91 m <sup>2</sup> , 1309 = 140 m <sup>2</sup> , 1321 = 95 m <sup>2</sup> , 1334 = 167 m <sup>2</sup> , 1333 = 160 m <sup>2</sup> , 1340 = 342 m <sup>2</sup> , 1339 = 162 m <sup>2</sup> , 1341 = 183 m <sup>2</sup> , 1342 = 279 m <sup>2</sup> , 1343 = 370 m <sup>2</sup> , 1344 = 131 m <sup>2</sup> , 1345/1 = 566 m <sup>2</sup> , 1345/2 = 42 m <sup>2</sup> , 1424/9 = 3 317 m <sup>2</sup> , 1424/10 = 7 486 m <sup>2</sup> , 1413/5 = 180 m <sup>2</sup> , 1413/3 = 142 m <sup>2</sup> , 1413/4 = 171 m <sup>2</sup> , 1424/6 = 2 m <sup>2</sup> , 1424/2 = 45 m <sup>2</sup> , 1424/3 = 54 m <sup>2</sup> , 1424/4 = 25 m <sup>2</sup> , 1424/5 = 63 m <sup>2</sup>
	Funkce dle platného ÚP	SC - plochy smíšené centrální – přestavba, BM – plochy bydlení městského, plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň - stav
2.2.	Požadavek na změnu	umístění datového centra a energocentra, samostatných bytových domů, hřišť, výškové dominanty, komunikace (v krajinné zeleni)
	Odpovídá funkci	<b>SM – plochy smíšené městské</b>
<b>3. Prokázání právního zájmu na podání podnětu</b>		
3.1.	Vlastnictví pozemku	vlastník, 14224/2, 1424/3, 1424/4, 1424/5 – v jednání o odprodeji
3.2.	Investiční záměr	administrativně technické, vývojové a inovační centrum, vč. bytů a občanského vybavení
3.3.	Ostatní	
<b>4. Další doklady</b>		
4.1.	Studie	ne
4.1.	Situační nákres	ne
4.2.	Předběžná stanoviska dotčených osob a orgánů	
4.3.	Jiné	
<b>5. Stanovisko odboru hlavního architekta</b>		
<b>6. Doporučení odboru ke schválení podnětu</b>		
<b>7. Doporučení Rady města Liberce</b>		



