

# ÚZEMNÍ STUDIE

**RŮŽODOL I, PARTYZÁNSKÁ -  
OSTAŠOVSKÁ (aktuální znění)**

**NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY VČETNĚ VYHODNOCENÍ**

Vyjádření k 1. změně územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská

**Vyjádření podal:** Magistrát města Liberec, odbor dopravy

**Text vyjádření:**

Věc : Územní studie Růžodol I, Partyzánská - Ostašovská (změna č. 1) - **vyjádření**  
Magistrát města Liberec, odbor dopravy – oddělení silniční a dopravní, jako silniční správní úřad, příslušný podle § 40, odst. 4, písm. a) a odst. 5, písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 1. 11. 2018 oznámení projednání změny územní studie lokality Růžodol I: Partyzánská – Ostašovská.

Odbor dopravy vydal dne 14. 7. 2015 pod č. j. MML 112689/15-OD/Bb a CJ MML 132517/15 stanovisko k výše uvedené studii, ve kterém uvedl připomínky pro úpravu studie. Nyní předložená změna neakceptuje všechny připomínky.

- Min. šíře chodníků není 1,75 m.** Požadavek na šíři byl uplatněn s ohledem na bezpečný pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace a provádění údržby.
- Šíře jízdních pruhů na komunikacích s autobusovou dopravou 3,5 m.**
- Šíře chodníků min. 2,7 m v místě zastávek MHD.**

Podmínky pod bodem 2 a 3 řešil zpracovatel změny studie, tím že vyloučil dopravu MHD s odkazem na blízkost stávající zastávky MHD ve vzdálenosti 700 m. Odbor dopravy nepovažuje toto odůvodnění jako dostatečné a vhodné pro neřešení podmínek pro obsluhu oblasti hromadnou dopravou.

Zpracovatel dostatečně nezhodnotil následující:

Studie zástavby území navrhuje objekty bydlení i průmyslové výroby. Průmyslová výroba předpokládá příjezd nákladní dopravy. Pro nákladní dopravu je třeba zajistit dostatečně kapacitní příjezdovou komunikaci. Už tím je dostatečně odůvodněn požadavek na jízdní pruhy o šíři 3,5 m na přístupové komunikaci. Současně je třeba zvážit místo připojovacího bodu takové komunikace na ostatní síť. S ohledem na velké zatížení Sousedské ulice i fungování současných průmyslových objektů je nutné počítat s alternativním připojením.

Studie předpokládá rozšíření ploch pro bydlení ve viladomech. Oproti současnému stavu zásadně vzroste počet obyvatel, kteří mají zhoršenou dostupnost MHD. Odbor dopravy nepovažuje vzdálenost 700 m od zastávky MHD za vhodnou. Měla by se pohybovat u nových ploch pro větší zástavbu do 400 m. Kromě toho je třeba počítat i se zaměstnanci průmyslové výroby. Studie musí vytvořit podmínky pro možnost přiblížení hromadné dopravy a možnosti omezení zbytné individuální dopravy. Na základě výše uvedených důvodů **nesouhlasí** odbor dopravy se změnou územní studie a požaduje její úpravu.

**Rozhodnutí:** Vyjádření se nevyhovuje.

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Změna územní studie se projednává pouze v rozsahu měněných částí. Navrhovaná změna do původního dopravního řešení lokality nezasahuje.

Vyjádření k 1. změně územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská

**Vyjádření podal:** Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí

**Text vyjádření:**

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí obdržel dne 1.11.2018 Oznámení projednání změny územní studie lokality Růžodol I: Partyzánská - Ostašovská, pod č.j. HA/7110/227309/18/Vo - HAUP CJ MML 236102/18.

Jako dotčený orgán (dle níže uvedených složek ochrany životního prostředí) na základě předložených podkladů sdělujeme:

**1) Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY (Ing. Parmová) :**

Bez připomínek.

**2) Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (Ing. Pánková) :**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nemáme námitek.

**3) Z HLEDISKA ZÁJMŮ CHRÁNĚNÝCH VODNÍM ZÁKONEM (Ing. Mejsnar) :**

Bez připomínek.

**4) Z HLEDISKA OCHRANY OVZDUŠÍ (Ing. Russig) :**

Dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší vydává stanovisko k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad.

**5) Z HLEDISKA NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (Bc. Jízdná Mat'átková) :**

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění souhlasíme bez připomínek.

**6) Z HLEDISKA OCHRANY LESNÍCH POZEMKŮ (Ing. Kopecký) :**

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, souhlasíme s předloženou změnou územní studie lokality Růžodol I: Partyzánská – Ostašovská bez připomínek.

**Rozhodnutí:** Vyjádření se bere na vědomí.

Námitka k 1. změně územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská –

**Vyjádření podal:** Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem

**Text námitky:**

ve věci Návrhu změny územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská byla vydána dne 17. července 2015 pod č.j. 216-22/2015-6440 námitka vlastníka z důvodu nerespektování perspektivního vojenského areálu v území řešeném studií.

Tato námitka vlastníka dotčených pozemků - České republiky, organizační složka příslušná hospodařit s majetkem státu Ministerstvo obrany, je stále v platnosti.

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Odůvodnění rozhodnutí:**

Změna územní studie se projednává pouze v rozsahu měněných částí. Navrhovaná změna se pozemků v majetku Ministerstva obrany netýká.

Námitka k 1. změně územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská

Námitku podali:

Jana FRONTZOVÁ	
Miroslav FRONTZ	
Hana ŘÍHOVÁ	
Václav ŘÍHA	
JANA ŘÍHOVÁ	
HANA MAXÁNKOVÁ	
KLJAN MAZÁNEK	
MERCEDES N. MAZÁNKOVÁ	
IVKA BORISVIKOVÁ	
BLANKA DUNDOVÁ	
JAR. NOVÁK	
MARIE NOVÁKOVÁ	
ROMAN GAŠPÁŘEK	
MICHAELA GAŠPÁRKOVÁ	
BRUNHILDA M.	
NOVÁ LENA	
NOVÝ FRANTIŠEK	
KOČI MARCELA	
Kočí Uroslav	
JAROSLAVA ŠLAHBA	
OLDŘICH ŠLAMBOUR	
Karla Šambovová	

LENKA KAPKA	
JAROMÍR KASÉ	
LUBOMÍR MATOŠEK	
MARIE MATOUŠKOVÁ	
PETR ANDRDLA	
JINDRA ANDRLOVA	
KASĚBA IVAN	
POKORNÝ JAROSLAV	
POKORNÁ ANNA	
Klapka Jiří	
JIRÍ ROZKOVEC	
JOSEF ROZKOVEC	
EVA ROZKOVCOVÁ	
MARIE HOLCOVÁ	
ALEŠ ZUBAŠ	
JOSEF PTLHÁŇ	
ANTONIE SLAŠKOVÁ	
BONĀKOVÁ PETRA	
BVOUSKA MAZEK	
Sučič Petr	
Sučičová Adéna	
Sučič Petr	
Šmídová Michaela	

ALEXA TOPINKOVÁ
- 11 -
SMIRKOVSKÝ F.
SMIRKOVSKÝ
EVA CHADALÍKOVÁ
KOPALOVÁ SIMONA
KOPAL JAN
MAROSLAV JAROS
HEŘMILKA VĚRA
GRÖMA OHLIBER
Radek Petr
Amimilka Jemelka
BEŘEK PIKA
Petr Vinský
Jan Vinský
Jana Vrašová
Drahoslav Vinský
JITKA GARDIANOVÁ
Hana Váženeková
PAVEL VÁŽENKNECHT
ONDRA VÁŽENKNECHT
ALICE KOHOUTOVÁ
Petr-KOHOŮT

Anna Tímová
Jaroslav Tíma
Miroslav Tíma
Marketa Tímová
Milan Klogner
Kabina Klognerová
MARTIN VLAŠEK
Yimona Kumpřina
PELONKA KOBAROVÁ
Jana Proestlová
JOSEF PROESTL
JOSEF KROPIK
TOMÁŠ KOPAL
GABRIELA PRAVDA
TOMÁŠ PRAVDA
TOMÁŠ BÍČEK
MARTIN KROBNÝ
ZATKA ZONEKOVÁ

Text námítky:

## **Věc: Vznesení námítky k návrhu změny územního plánu čj.**

**HA/7110/227309/18Vo-HAUP ze dne 29.10.2018**

Tímto zasíláme na Vaši součást připomínky k výše uvedenému návrhu (územní studie), vedené na Odboru územního plánování Magistrátu města Liberec, která byla vydána na základě návrhu pana Tomáše Absolona.

### **1) Komunikace a dopravní obslužnost:**

Předmětem připomínky je převážně místní komunikace ulice Partyzánská, která již v současné době vykazuje známky poškození s krajnicí v havarijním stavu v důsledku vodní eroze nepevněné části komunikace a vlivem zatíženosti vozidly s hmotností převyšující 3,5 t celkové hmotnosti. Dopravní situace je přímo spojená s obslužností stávajících průmyslových objektů a nově vzniklých nájemních parkovacích ploch pro tyto vozidla, které vybudoval navrhovatel pan Tomáš Absolon a tím výrazně zvýšil hustotu provozu v dané lokalitě. Došlo zároveň k navýšení hlučnosti, prašnosti, zápachu a rychlejší devastaci vozovky v neposlední řadě i nebezpečnosti v úseku (úsek je bez omezení rychlosti, rychlost zde vyplývá pouze z pravidel silničního provozu dle zák. 361/2000 Sb. a je v přímé návaznosti na obytné zóny označené dopravními značkami IZ5a, kde je značný pohyb dětí a residentů). V úseku nejsou zbudovány v současné době žádné protihlukové ochranné stěny. Jakýmkoli rozšířením výstavby průmyslových objektů a parkovišť se doprava v úseku zvýší a podmínky pro bydlení zhorší. Následky navýšení dopravy již pociťují obyvatelé přilehlým nemovitostí v současné době (hluk, prašnost, otřesy citelné ve stávající zástavbě v okolí komunikace aj.) Zásadně tedy nesouhlasíme s dalšími dvěma komunikacemi, které by do stávající ulice Partyzánská měli dle studie ústit. Žádáme tedy o vybudování nové příjezdové komunikace od ulice Ostašovská (uvedeno ve studii), čímž dojde ke zklidnění dopravy v ulici Partyzánská a o zákaz vjezdu vozidel s hmotností převyšující 3,5 t do ulice Partyzánská. Rovněž je třeba zohlednit trasu výjezdu zdravotnické záchranné služby z hlediska průjezdnosti a bezpečnosti posádek.

### **2) Výstavba nových průmyslových objektů a bytových domů**

Předmětem připomínky vyjma již výše uvedených problému s dopravní obslužností je návrh na výstavbu bytových vícepodlažních domů, které zásadním způsobem naruší vzhled a charakter čtvrti, jelikož se jedná o čtvrt s rodinnou zástavbou. Rovněž tak se současní obyvatelé obávají navýšení

koncentrace sociálně slabších obyvatel, vzhledem k malometrážním výměrám jednotlivých ubytovacích kapacit domů a s tím související navýšení kriminality v úseku. V nedávné minulosti již k problémům s nájemníky, které ubytovává navrhovatel ve stávajících budovách došlo a byl nutný zásah Policie České republiky. Žádáme tedy o posouzení výšky obytných domů, možných negativních jevů a jako alternativu navrhujeme výstavbu řadových nebo rodinných domů. Hrozba zvýšení koncentrace sociálně slabších a nepřizpůsobivých a tím spojený nárůst kriminality je zde z našeho pohledu zcela reálná, jak je již výše uvedeno. Rovněž tak výstavba nových průmyslových objektů ovlivní životní podmínky obyvatel a změní ráz klidné a čisté obydlené čtvrti.

### **3) Zeleň a ochrana přírodních zdrojů**

Předmětem připomínky je cílená likvidace zelených ploch v lokalitě ze strany navrhovatele, jedná se o kácení zdravých vzrostlých stromů a přeměnu zalesněného terénu na parkovací nájemní plochy, které probíhá již v současné době. Rovněž tak je třeba upozornit na přírodně chráněné území nazvané „Opičák“ a jeho okolí s množstvím nebeských rybníčků, ve kterých žijí chráněné živočichové a rostliny (několik druhů žab, ptáků, rostlin a jiné, jmenovitě například Žluva Hajní a Devěsíl lékařský) . Plánovanou výstavbou by došlo ke změně biotopu, stavu podzemních a povrchových vod, což zásadně ovlivní mikroklima v lokalitě a s největší pravděpodobností dojde k znehodnocení chráněného území. Výstavba může ovlivnit i stav hladiny podzemních vod ve studnách současných obyvatel. V navrhované studii je zmíněno nekonkrétní minimum zelených ploch sloužících jako přírodní clona mezi stávající zástavbou a eventuální novou výstavbou. Žádáme tedy o jasné a zřetelné vyznačení ploch zeleně a rozšíření dělícího pásu s vzrostlými stromy minimálně na 20,0 m. Zároveň se obáváme značného ekologického dopadu průmyslové výstavby v lokalitě.

### **4) Ochrana historického a pietního místa bývalého zajateckého tábora**

Předmětem připomínky je úsek pozemků za křižovatkou ulic Partyzánská a Harantova ve směru k polnímu letišti, kde se na základě historických pramenů nacházel v průběhu světových válek zajatecký koncentrační tábor, jehož pozůstatky jsou i v současné době znatelné (základy budov) Oblast je vojensky a historicky významná již z dob Prusko Rakouských válek. Vybudování průmyslových objektů na místě, kde docházelo v historii k hromadné perzekuci zajatců je nedůstojné a nevhodné.

### **5) Sportovní a volnočasové aktivity**

Předmětem připomínky je znehodnocení části města Liberec, které je hojně využíváno a navštěvováno obyvateli města Liberec ke sportovním a volnočasovým aktivitám (vycházky, běh, hry, výcvik psů a jiné). V případě vybudování průmyslových objektů se silnou dopravní obslužností dojde k znehodnocení lokality, kterých je v současné době na území města Liberec velice málo.

### **6) Pokles cen pozemků a nemovitostí v lokalitě**

Předmětem připomínky je pokles tržních hodnot pozemků a nemovitostí v lokalitě, jelikož v současné době jsou pozemky zařazeny do kategorie bydlení čistého, je třeba ve zvýšené míře dbát jeho ochrany.



Výstavbou průmyslových objektů dojde k poklesu atraktivity lokality, zhoršení životních podmínek a s tím zákonitě k poklesu výše uvedených cen nemovitostí.

## **7) Bezpečnost a ochrana studentů Gymnázia F.X.Šaldy**

Předmětem připomínky je ochrana studentů předmětného gymnázia. Budova školy byla vystavěna v osmdesátých letech minulého století na klidném okraji města Liberec. V místě je velký pohyb studentů a zvýšení provozu vozidel zcela jistě nepřispěje k bezpečnosti jich samých ani ke kvalitě studia (hlučnost).

## **8) Závěrem o kvalitě bydlení**

Závěrem apelujeme na Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberec, aby přihlédl a respektoval zájmy obyvatel čtvrti, dbal aby kvalita bydlení v lokalitě byla zachována. Rovněž tak aby se udržel celkový vzhledový charakter čtvrti. Aby potencionální stavby svým umístěním a architektonickým provedením odpovídaly místním poměrům, zabývat se technickým řešením staveb tak, aby nebyli vlastníci okolních nemovitostí obtěžováni nad míru přiměřenou poměrům k čemuž již nyní jednou nově vybudovanou stavbou dochází v případě několika vlastníků přilehlých zastavených pozemků. To s přihlédnutím k tomu, že okolní pozemky jsou zařazeny do kategorie bydlení čistého, a je třeba ve zvýšené míře dbát jejich ochrany.

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění rozhodnutí:**

Změna územní studie se projednává pouze v rozsahu měněných částí. Navrhovaná změna do dopravního řešení lokality nezasahuje. Výstavba obytných domů není předmětem projednávání změny. Navrhovány jsou dvě průmyslové haly o zastavěné ploše 500m<sup>2</sup>, namísto jedné haly o rozloze 1000 m<sup>2</sup>, určené schválenou územní studií. Nedochozí tak k navýšení průmyslových ploch a aktivit v lokalitě. Území dotčené změnou se ploch zeleně nedotýká, taktéž je ve větší vzdálenosti od pietního místa. Plochy, kterých se změna týká, jsou umístěny v sousedství ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví; ploch smíšených, ostatních (služby, obchod a drobná výroba) a plochy letiště. Nedochozí ke změně funkční plochy. Kvalita bydlení, bezpečnost studentů ani pokles cen nemovitostí v lokalitě by tímto neměl být ovlivněn, s ohledem na již schválenou koncepci územního plánu a předchozí územní studii. Bezpečnost dopravy lze řešit v rámci dokumentace k územnímu rozhodnutí, která svým zpracováním může navrhnout detailnější řešení. Dá se říci, že územní studie má zpřesňovat regulace územního plánu. Neměly by tedy být v rozporu. Uplatněné připomínky směřují do navazujícího řízení, kterým bude pravděpodobně územní řízení.

Vyjádření k 1. změně územní studie Růžodol I, Partyzánská – Ostašovská

**Vyjádření podal:** Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci

**Text vyjádření:**

**Návrh územní studie „Růžodol I: Partyzánská – Ostašovská, změna č. 1“ – vyjádření Krajské hygienické stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci**

Na základě výzvy Magistrátu města Liberec, odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako orgánu územního plánování pro obec s rozšířenou působností Liberec, doručené dne 03.12.2018, pod č.j.: KHSLB 25066/2018, posoudila Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci (dále jen Krajská hygienická stanice) jako dotčený správní úřad dle § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh územní studie „Růžodol I: Partyzánská – Ostašovská, změna č. 1“.

Předložená územní studie „Růžodol I: Partyzánská – Ostašovská, změna č. 1“ řeší na ploše 2.3-E připravovanou stavbu 2 objektů o celkové ploše 1000 m<sup>2</sup>, které budou využity pro „lehkou výrobu, provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb, sklady a skladové plochy“. V původním návrhu předložené územní studie bylo uvažováno s jedním objektem skladové haly o ploše 1000 m<sup>2</sup>. Podmínkou uvedenou v předložené územní studii je, že provozem této připravované stavby se nezvýší nákladní doprava v ulici Partyzánská.

Krajská hygienická stanice konstatuje po zhodnocení expozice obyvatelstva, že nemá ke změně využití plochy připomínky i vzhledem ke stanovené podmínce a tudíž souhlasí se změnou č. 1 návrhu územní studie.

**Rozhodnutí:** Vyjádření se bere na vědomí.