

ÚZEMNÍ PLÁN

příloha

Přijďte vyjádřit svůj názor. Územní plán se týká i vás!

<http://novyup.liberec.cz>

Čeká nás zásadní krok pro život Liberce

Územní plán je jeden z nejdůležitějších dokumentů pro rozvoj Liberce. Vytváří pro něj podmínky, ale zároveň chrání město před necitlivými zásahy.

Martina Rosenbergová

ÚZEMNÍ PLÁN řeší všechny oblasti samotné funkce města. Vymezuje, kudy povedou nebo mohou vést inženýrské sítě, kde má být městská zeleň, stanovuje jak obytné, tak průmyslové oblasti, určí, kde budou cyklostezky, odpočinkové plochy a samozřejmě mnoho dalšího.

VEŘEJNÉ BESEDY SE OSVĚDČILY

Jedním z velmi důležitých předpokladů vzniku kvalitního územního plánu je spolupráce nás, občanů Liberce. Liberec jako jediný v republice přišel s modelem setkávání s občany po jednotlivých čtvrtích.

Zájem byl ve fázi představování konceptu velký, jednotlivé besedy navštívily i stovky lidí. Praxe ukázala, že se náš model osvědčil, byť je organizačně náročný především pro pracovníky odboru hlavního architekta. Chtěla bych jim poděkovat a pak také Vám, občanům za to, že máte o své město a jeho budoucnost zájem.



V této osvědčené strategii pokračuje město i nyní. Před námi je teď zásadní etapa procesu projednání a schvalování návrhu nového územního plánu: zveřejnění návrhu a jeho veřejné projednání 13. června 2013.

Budu ráda, když se do diskuzí v rámci besed zapojí co nejvíce občanů a ráda bych Vás na ně pozvala.

Veřejné besedy nad návrhem územního plánu odstartují 9. dubna

v sále Lidových sadů. Veškeré informace o vzniku nového územního plánu je možné získat v informační kanceláři na Novém magistrátu, na internetu <http://novyup.liberec.cz>, nebo na telefonu 485 243 540.

UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Současné vedení města má zájem na vyváženém naplňování tří pilířů udržitelného rozvoje: ekonomického, sociálního a environmentálního. Udržitelnost musí být chápána jako vyváženost vývoje mezi těmito pilíři, tzn. mezi ekonomickými zájmy, životní úrovní obyvatel města a dopady na životní prostředí.

V dosavadní fázi přípravy a tvorby nového územního plánu se udělal obrovský kus práce. To nejdůležitější nás však čeká. Věřím, že společně dosáhneme úspěšného veřejného projednání a následného schválení tohoto, pro město významného dokumentu.

Město, ve kterém nám bude dobře

V této příloze Libereckého zpravodaje naleznete aktuální informace o přípravě nového územního plánu v Liberci. Od dubna 2013 bude veřejnosti představován a v červnu 2013 bude veřejně projednán návrh územního plánu.

Jiří Rutkovský, určený zastupitel pro územní plán

NÁVRH ÚZEMNÍHO plánu je zpracován pro území Statutárního města Liberec. Proto neřeší například území, z pohledu Liberce „ostrovní“, obce Stráž nad Nisou, a území sousedních obcí, které mají územní plány vlastní.

Pro pochopení některých částí návrhu je důležité, že návrh ÚP musí respektovat tzv. nadřazené dokumentace. V případě Liberce jsou to Zásady územního rozvoje Libereckého kraje schválené krajským zastupitelstvem, které výrazně zasahují návrhem koridorů silnic na území Horního Hanychova, Karlínek, Horní Suché a Ostašova nebo například nadregionální železniční koridor Liberec–Praha, které ovlivňuje zejména území Pilínkova.

Velký omezující význam pro rozvoj bydlení v okrajových částech města má ochrana přírody a krajiny a ochrana zemědělského půdního fondu. V části Krásné Studánky a Radčic významně omezuje zastavitelnost území Liberce CHKO Jizerské hory a to zejména v severovýchodní části města.

CO ŘEŠÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Zjednodušeně řečeno, rozděluje území města na jednotlivé plochy. Tyto plochy dělí na zastavitelné a nezastavitelné, vymezuje koridory



a další plochy např. pro dopravní infrastrukturu (silnice, železnice), biokoridory a biocentra, záplavová území. Důležitá je funkce využití ploch např. pro bydlení, průmysl, veřejnou zeleň,

občanskou vybavenost, plochy pro sport a rekreaci, které mimo jiné obsahují plochy zahrádek, smíšené centrální plochy, plochy pro dopravu a dopravní koridory.

U zastavitelných ploch je důležité připomenout, že plocha určité barvy zpravidla neznamená možnost 100 % zastavení pozemku.

POKRAČOVÁNÍ NA STR. II. PŘÍLOHY

O CO JDE

Územní plán je **klíčový dokument**, který městu stanovuje plošné a prostorové uspořádání a ochranu krajiny. Pro stavby, které nejsou v souladu s územním plánem, nemůže být vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Naopak záměry, pro které územní plán podmínky vytváří, lze měnit jen velmi obtížně.

Územní plán může vymezit plochu pro obchod nebo hřiště, ale **vlastní stavbu nezaručuje**. Nemůže řešit špatné silnice ani chybějící chodníky, pouze vymezuje trasu, kde má být nová silnice postavena.

Platný územní plán města byl zpracovaný podle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. omezil platnost územních plánů vydaných dle původního zákona do konce roku 2020.

Nový plán **musí reagovat na změny** a nárůst dopravy, na nové požadavky ochrany přírody a další obecné požadavky. Důvodem bylo i mnoho žádostí o změnu územního plánu podaných vlastníky pozemků. Proto město Liberec zahájilo v roce 2007 přípravy k pořízení nového územního plánu.

Zapojení veřejnosti do procesu plánování je základní podmínkou udržitelného rozvoje a posiluje důvěru v demokratický systém. Územní plán je i nástrojem rozhodování o ekonomice města. Občané mají právo rozhodovat o jejím směřování a výdajích.

Proces plánování se sice prodlužuje a zdražuje, ale za to se však zvyšuje kvalita.

Občané sice neznají podrobně stavební předpisy, ale mají nejlepší znalosti místního prostředí a často dovedou upozornit na další dopady zamýšleného plánu. Také jsou schopni říci, co se jim ve městě líbí a co je trápí.

« Město, ve kterém nám bude dobře, dokončení

DOKONČENÍ ZE STR. I. PŘÍLOHY

U mnoha lokalit je zastavitelnost značně omezena, někde je například možné stavět nadzemní stavbu pouze na 10 % z plochy pozemku. U zastavitelných ploch je také předepsána minimální plocha zeleně. Dalším důležitým omezením je například minimální vzdálenost nové stavby od hranice lesa – po vzájemné dohodě s příslušným dotčeným orgánem je to minimálně 25 m, maximální výška budov a podobně.

CO NEŘEŠÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Zajištění financování technické dopravní infrastruktury. Vzhledem k velké nákladnosti technické infrastruktury nelze v dohledné době předpokládat její intenzivní budování. Proto je pro vás důležité, pokud chcete stavět, podrobně se u vašich pozemků seznámit s informacemi o funkčním využití plochy a také s textovou částí, která informuje o podmínkách pro výstavbu.

Může se stát, že bez vybudování dopravní infrastruktury nedostanete potřebné územní rozhodnutí a stavební povolení, které ke stavbě bezpodmínečně potřebujete. Vzhledem k dlouhodobému předpokladu malých možností financování infrastruktury z veřejných prostředků (městských, krajských, státních i evropských) může být tato podmínka pro výstavbu objektu na vašem pozemku limitní a neumožní vám získat stavební povolení a tedy ani výstavbu objektu. V mnoha případech bude financování technické a dopravní infrastruktury závislé na dohodě o financování vlastníků jednotlivých pozemků (nebo zájemců o koupi).

PŘIPOMÍNKOVÁNÍ NÁVRHU

V průběhu dubna, května a června budou městem pořádány besedy s veřejností. Jejich cílem je v maximální míře informovat o návrhu územního plánu, vysvětlit principy a konkrétní detaily v předmětné lokalitě.

Koncept územního plánu byl projednán v zastupitelstvu, s veřejností, s osadními výbory, s občanskými sdruženími a se starosty okolních obcí. Častokrát jsme s členy vedení města, zastupiteli, členy výboru, s projektantem a zástupci pořizovatele byli na problematických místech seznámit se s lokalitou a návrhem řešení.

Pracovníci odboru hlavního architekta ve spolupráci s projektantem zpracovali námítky a připomínky ke konceptu a připravili výboru a zástu-

pitelům podklady pro rozhodnutí jak k problematickým lokalitám přistoupit.

Jako určený zastupitel jsem se osobně se všemi námítkami a připomínkami seznámil a zkontroloval, jak bylo s každou naloženo. Pro představu: jedná se jen u konceptu o cca 1 300 kontrolovaných položek. Také jsem projednal se všemi

v rovině územního plánování, je to první konkrétní krok k jeho vzniku.

Významně se také posílila funkce zeleně ve městě, zejména podél vodních toků. Plochy zeleně často souvisle propojují okolní přírodu s centrální částí města. Souběžně s projednávaným návrhem bude zpracována územní studie zeleně, která mj. podrobněji definuje jednot-

AKTUÁLNÍ UPOZORNĚNÍ NA RIZIKA PŘI NÁKUPU POZEMKU PRO VÝSTAVBU

Buďte opatrní při nákupu pozemku a před tím, než podepíšete s prodejcem smlouvu, se informujte o možnosti zástavby na vámi kupovaném pozemku na magistrátu na odboru hlavního architekta.

Nechte si podrobně vysvětlit informace o zastavitelnosti pozemku. Nebyli byste totiž první, kdo „naletěl“ na inzeráty typu prodám stavební pozemek, je požádáno o změnu územního plánu a podobné klamavé inzeráty.

Důležité je také to, že návrh není schválený a bude teprve předkládán zastupitelstvu města ke schválení. Dokud není návrh schválený a není vydáno opatření obecné povahy, nelze se na něj při územním řízení odvolávat, ani podle něj rozhodovat. ●

zástupci osadních výborů a občanských sdružení problémové lokality v jednotlivých částech města a také s naprostou většinou občanů, kteří měli zájem problémy řešit.

CO BYLO DOPLNĚNO A ZMĚNĚNO

Výsledkem projednání a připomínkování bylo množství úprav mezi konceptem a návrhem. Od úprav drobných až po úpravy výrazné. Byla například zapojena řeka Nisa do organismu města. Návrh umožní v údolí podél Nisy vznik množství vodních ploch, které budou zadržovat vodu a zlepšovat životní prostředí. **Podél řeky a zejména u školy v Barvířské ulici je navržena plocha, která umožní vznik městského parku.** I když je tento záměr zatím jen

živé veřejné zelené plochy ve městě a zajistí jejich ochranu.

Došlo také k úpravám navržených dopravních koridorů. Velmi výrazná je **změna polohy sběrné obvodové komunikace**, která byla na základě námitek veřejnosti například výrazně vzdálena od sídliště Františkov. Bylo také **doplněno chybějící dopravní napojení obchodně průmyslové zóny Sever na silnici I/13** v místě ulice Oblouková. Značný rozdíl oproti konceptu je v řešení vnitřního městského okruhu – tunel pod Šaldovým náměstím bude v návrhu v rezervě. Zároveň byla oproti konceptu přemístěna část okruhu z ulice Jungmannova, která v návrhu již neodděluje část Keilův vrch od centra města z pohledu pěší dopravy. Pro

novou komunikaci mezi Pilínkovem, Horním Hanychovem a Svárovem bylo v návrhu výrazně zúženo pásmo územní ochrany z původní šířky 200 m na šířku 50 m, což zvýší možnost využití pozemků v tomto území.

Součástí řešení dopravy v návrhu územního plánu je také cyklistická doprava, která může být při zajištění realizace dostatečně rychlých a bezpečných tras vhodnou alternativou individuální motorové dopravy.

Z hlediska pěší dopravy byla důkladně prověřena průchodnost územím a v problematických místech bylo navrženo zlepšení průchodnosti územím.

Pro lepší využití železniční dopravy byly doplněny plochy a koridory, které umožní zřízení dalších zastávek a dalších propojení železničních tras do sítě tramvajové dopravy, například z trati od Turnova napojení Droub, Vesce a sídliště Rochlice, z trati od Mníšku napojení sídliště Pavlovice a podobně.

Věřím, že bude veřejnosti k projednání předložen kvalitní návrh územního plánu, který v maximální míře naplňuje zájmy nejen vlastníků pozemků a podnikatelů, ale také občanů, správců dopravní infrastruktury a zejména zájmy ochrany přírody a krajiny.

Věřím, že výsledkem bude po schválení kvalitní strategický dokument, jehož naplňováním bude vytvářeno město, kde se nám bude dobře bydlet, dobře podnikat, kde budou dostupná místa pro sport a rekreaci a další aktivity a kde budou mít své nezastupitelné místo chráněné rostliny i živočichové. Takové město, které budeme mít rádi a bude lákat nejen investory ale také další obyvatele a návštěvníky. ●

Co bylo a co nás čeká v procesu pořizování ÚP

Dotazy občanů na to, co se událo od veřejného projednání konceptu a proč územní plán není stále hotov, se množí. Pokusíme se proto popsat činnosti proběhlé i následující.

Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberec

PRÁCE NA tvorbě pokynů pro úpravu návrhu územního plánu (pokyny) odstartovalo veřejné projednání konceptu územního plánu v Domě kultury Liberec 11. května 2011.

Tento proces spočíval ve zpracování uplatněných námitek, připomínek veřejnosti a námitek zástupců veřejnosti proti konceptu územního plánu.

Každá námítka a připomínka byla za účasti pořizovatele (odbor hlavní-

ho architekta), určeného zastupitele (Ing. Jiří Rutkovský) a projektanta (Ing. arch. Jiří Plašil) posouzena. Výsledkem bylo zohlednění nebo nezohlednění námítky nebo připomínky v dalším stupni projednání územního plánu.

Jestli byla námítka nebo připomínka zohledněna se také posuzovalo na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů; nesměla být v rozporu se stanovisky dotčených orgánů.

Byla-li námítka nebo připomínka zohledněna, neznamená to automaticky, že jí bylo vyhověno, znamená to, že projektant se bude problémem uplatněným v námítce nebo připomínce znovu zabývat. Výsledkem může být nové řešení, nebo původní stav, který byl navrhován v předešlé fázi, tedy v konceptu. Důvodem je, že jiné řešení není vhodné, nebo možné. »

POKRAČOVÁNÍ NA STR. IV. PŘÍLOHY

NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBERCE

POZVÁNKA NA BESEDY S VEŘEJNOSTÍ



<http://novyup.liberec.cz>

Info: 485 243 540

ZAČÁTEK VŽDY V 17.00

Místo besedy

Části města

1.	úterý 9. dubna	PKO Lidové Sady	Liberec – centrum, bez sídliště Králův Háj, Lidové sady, část Jeřáb před nádražím
2.	čtvrtek 11. dubna	ZŠ nám. Míru	Ruprechtice, Rudolfov
3.	úterý 16. dubna	ZŠ nám. Míru	Kateřinky, Radčice
4.	čtvrtek 18. dubna	ZŠ Aloisina výšina	Liberec – sídliště, Králův Háj, sídliště Kunratická, Franklinova, St. Harcov, N. Harcov, Kunratice
5.	úterý 23. dubna	Kulturní centrum 101010	Vratislavice nad Nisou
6.	čtvrtek 2. května	ZŠ Dobiášova	Rochlice, Horní Růžodol
7.	úterý 7. května	ZŠ Česká	Doubí, Vesec
8.	čtvrtek 9. května	ZŠ Švermova	Františkov, Janův Důl, část Jeřáb za nádražím
9.	úterý 14. května	ZŠ Ještědská	Hluboká, Dolní Hanychov, Horní Hanychov, Pilínkov
10.	čtvrtek 16. května	ZŠ Křižanská	Horní Suchá, Ostašov, Karlinky
11.	úterý 21. května	ZŠ Heřmánková	Machnín, Bedřichovka, Karlov pod Ještědem
12.	čtvrtek 23. května	ZŠ Jabloňová	Růžodol I., Staré Pavlovice, Nové Pavlovice
13.	úterý 4. června	Hospoda Na Hřišti	Krásná Studánka
14.	čtvrtek 6. června	Radnice	Závěrečná celoměstská beseda o celém území města Liberec

Výkresy návrhu územního plánu a další informace budou vystaveny v budově Nového magistrátu, v nákupní galerii Plaza a na webových stránkách <http://novyup.liberec.cz>

Informační kancelář pro veřejnost

Historická zasedací místnost v budově Nového magistrátu v 1. NP od úterý 2. dubna do čtvrtka 20. června otevřeno v úředních hodinách magistrátu

Veřejné projednání návrhu územního plánu dle Stavebního zákona
 čtvrtek 13. června 2013
 Dům kultury Liberec od 16 hodin
Termín pro podání námitek a připomínek je od úterý 9. dubna do čtvrtka 20. června 2013

Novela stavebního zákona a územní plán

Od prvního ledna roku 2013 je účinný zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jedná se o takzvanou „velkou“ novelu stavebního zákona.

Odbor hlavního architekta Magistrátu města Liberec

NOVELA REAGUJE na poznatky a zkušenosti s aplikováním nového stavebního zákona z roku 2006. Reaguje na problémy v územním a stavebním řízení. Úprava a zpřesnění jednotlivých ustanovení stavebního zákona by měla také přispět ke snížení administrativní náročnosti postupů na úseku územního plánování a zkrátit dobu při pořizování a vydávání územních plánů.

Co se konkrétně změnilo na úseku územního plánování z pohledu pořizování územních plánů a ve vztahu k veřejnosti:

Je vypuštěn koncept územního plánu. Tím dojde ke zkrácení doby projednávání územních plánů. Místo konceptu se počítá s možnostmi uplatnění požadavků na zpracování variant řešení, které je pak možné řešit v rámci návrhu územního plánu.

Veřejnost se může vyjadřovat k územnímu plánu i ve fázi společného jednání formou uplatnění připomínek v termínu do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Oproti minulosti je tímto veřejnost

umožněno dříve se seznámit s návrhem územního plánu a vyjádřit se k němu. Zohledněné připomínky je možné zapracovat do územního plánu již před veřejným projednáním.

Je upřesněno, kdo všechno může podat námitku proti návrhu územního plánu. Byl rozšířen okruh osob, které mohou uplatnit námitku.

Je prodloužena doba, po kterou je možné uplatnit námitky a připomínky k návrhu územního plánu. Dříve musely být uplatněny nejpozději na veřejném projednání. Podle „velké“ novely je možné je uplatnit ještě do 7 dnů ode dne veřejného projednání.

Je upřesněn postup vyhodnocení námitek a připomínek. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje s ohledem na veřejné

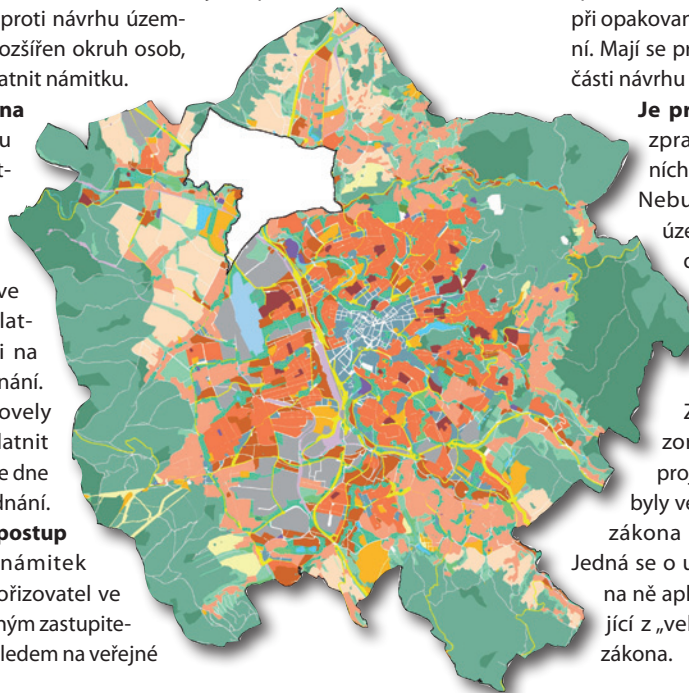
zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Tyto návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzve je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30

dnů od jejich obdržení. Nevyjádří-li se do stanoveného termínu, má se za to, že s předloženým návrhem souhlasí.

Je upřesněna problematika opakování veřejného projednání. Je specifikováno, co má být předmětem při opakovaném veřejném projednání. Mají se projednat pouze měněné části návrhu územního plánu.

Je prodloužen termín pro zpracování nových územních plánů a to do roku 2020. Nebude-li po tomto datu územní plán vydán, pozbu- de stávající územní plán platnosti a bude se v území rozhodovat podle zastavěného území.

Závěrem musíme upozornit, že dosavadní fáze projednání územního plánu byly vedeny podle stavebního zákona před touto novelou. Jedná se o ukončené práce a nelze na ně aplikovat novinky vyplývající z „velké“ novely stavebního zákona. ●



« Co bylo a co nás čeká v procesu pořizování ÚP, dokončení

DOKONČENÍ ZE STR. II. PŘÍLOHY

Dále se vedla dohodovací řízení s vybranými dotčenými orgány o možnosti změny jejich stanovisek. Na základě výsledků projednání se 19. ledna 2012 konalo mimořádné zasedání zastupitelstva města, na kterém zastupitelé schválili pokyny. Do těchto pokynů byly zařazeny zohledněné námitky a připomínky veřejnosti, námitky zástupce veřejnosti uplatněné proti konceptu územního plánu, stanoviska dotčených orgánů, připomínky Statutárního města Liberec a městského obvodu Vratislavice nad Nisou, připomínky pořizovatele a určeného zastupitele, připomínky sousedních obcí.

Na základě předaných schválených pokynů začal projektant územního plánu tvořit návrh územního plánu.

Během tvorby návrhu došlo ke změně pokynů, která byla schválena zastupiteli 31. května 2012. Tato změna byla zohledněna ve zpracovávaném návrhu územního plánu, který projektant předal pořizovateli 27. června 2012. Předáný návrh územ-

ního plánu musel pořizovatel nejprve zkontrolovat, jestli je vytvořen v souladu se schválenými pokyny. Po této kontrole bylo vypsáno společné jednání na 24. října 2012. Do 60 dnů uplatnily dotčené orgány stanoviska k návrhu územního plánu.

S vybranými dotčenými orgány, které hájí především zájmy na úseku ochrany životního prostředí, opět proběhla řízení za účelem dohodnutí vyváženého udržitelného rozvoje území. Na základě výsledků dohodovacích řízení, která skončila ve třetím únorovém týdnu, byl dán pokyn projektantovi k úpravě návrhu územního plánu s termínem odevzdání do začátku dubna tohoto roku.

Od 2. dubna se plánuje otevření informační kanceláře pro veřejnost a zveřejnění návrhu územního plánu. V návaznosti na to budou opět pořádané besedy s veřejností k územnímu plánu ve 14 lokalitách a veřejné projednání podle stavebního zákona, které se bude konat ve čtvrtek 13. června v Domě kultury Liberec, a ke kterému bude moci veřejnost

uplatňovat námitky a připomínky.

Po veřejném projednání bude opět následovat vyhodnocení nově uplatněných námitek a připomínek. Pořizovatel zpracuje návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných ke konceptu a k návrhu územního plánu. Zašle je dotčeným orgánům, aby k nim uplatnily svá stanoviska.

Je pravděpodobné, že některé námitky a připomínky budou zapracovány do návrhu územního plánu, čímž dojde k jeho podstatné úpravě a bude muset být vypsáno opakované veřejné projednání, které se povede ve stejném režimu jako řádné veřejné projednání.

Jakmile bude ukončena fáze veřejného projednání a bude předán „čistopis“ územního plánu, bude moci být projednán v zastupitelstvu města a následně vydán.

Z pohledu nezúčastněného se může zdát, že pořizování územního plánu trvá neúměrně dlouho, a že se celkem nic neděje. Je nutné si ale uvědomit, že proces pořizování územní-

ho plánu není „klasické“ řízení podle stavebního zákona, kdy od podání žádosti je řízení ukončeno nejdéle do 90 dnů ode dne zahájení řízení.

Územní plán je dlouhodobý strategický rozvojový dokument, který nelze vytvořit za několik měsíců. Na jeho tvorbě a projednání se podílí mnoho subjektů jako například úředníci magistrátu, projektant a jeho specialisté, dotčené orgány a v neposlední řadě veřejnost.

Vezmeme-li v potaz, že k veřejnému projednání konceptu územního plánu přišlo kolem 1 300 námitek a připomínek, dá se předpokládat, že obdobný počet bude uplatněn k veřejnému projednání jeho návrhu. Má-li být každá námitka a připomínka zodpovědně vyhodnocena, musí na to být dostatek času.

Zákonodárce tvořící „nový“ stavební zákon si byl vědom toho, že pořizování územních plánů je na rozdíl od vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení tvůrčí mnohaoborová činnost vyžadující dostatečnou časovou rezervu. ●