



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/108392/22/UPUP - Be
CJ MML 069774/23
Vyřizuje: Ing. Lenka Bedrníková/ 485 243 582

Liberec dne 14. 3. 2023

Dle rozdělovníku

VÝZVA

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH K NÁVRHU Z1_B ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vyhodnotil výsledky veřejného projednání návrhu Z1_B změny územního Liberec, které se konalo 15. 11. 2022 a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval podle § 53 odst. (1) stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Z1_B změny územního plánu Liberec pro veřejné projednání.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona

v y z ý v á

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán, aby k nim uplatnily stanoviska ve lhůtě

30 dnů ode dne obdržení.

Poučení:

Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Ing. Petr Kolomazník, v. r.
vedoucí odboru územního plánování

Příloha:

- Návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek k Z1_B změně územního plánu Liberec

Obdrží:

Dotčené orgány

1. Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, IDDS: hv4aivj
sídlo: Barvířská č.p. 29/10, Liberec III-Jeřáb, 460 01 Liberec 1
2. Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, IDDS: nfeai4j
sídlo: Husova č.p. 183/64, Liberec I-Staré Město, 460 31 Liberec 1
3. Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 59 Liberec 1
4. Magistrát města Liberec, odbor dopravně správních agend, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 59 Liberec 1
5. Ministerstvo dopravy ČR, IDDS: n75aau3
sídlo: nábreží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
6. Ministerstvo kultury, IDDS: 8spaur
sídlo: Maltézské náměstí č.p. 471/1, Praha 1-Malá Strana, 118 00 Praha 011
7. Ministerstvo životního prostředí, IDDS: 9gsaax4
sídlo: Vršovická č.p. 1442/65, 100 00 Praha 10-Vršovice
8. Obvodní báňský úřad v Liberci, IDDS: tqjaduc
sídlo: 1. máje č.p. 858/26, Liberec III-Jeřáb, 460 01 Liberec 3
9. Ministerstvo obrany ČR, IDDS: hjyaavk
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
10. Ministerstvo obrany ČR, IDDS: hjyaavk
sídlo: Teplého č.p. 1899, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
11. Ministerstvo zdravotnictví ČR, IDDS: pv8aaxd
sídlo: Palackého náměstí č.p. 375/4, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
12. Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4
sídlo: Na Františku č.p. 32, 110 00 Praha 1-Staré Město
13. Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3
14. Krajská veterinární správa Liberec, Ostašovská č.p. 521, Liberec XX-Ostašov, 460 10 Liberec 10
15. Státní energetická inspekce, IDDS: hq2aev4
sídlo: nám. Dr. E. Beneše č.p. 584/24, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec 1
16. Ministerstvo vnitra České republiky, IDDS: 6bnaawp
sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, 170 00 Praha 7-Holešovice

Krajský úřad

17. Krajský úřad Libereckého kraje, IDDS: c5kbvkw
sídlo: U Jezu č.p. 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1

Návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění uplatněných k návrhu Z1_B změny územního plánu Liberec pro veřejné projednání

Veřejné projednání návrhu Z1_B změny proběhlo dne 15. 11. 2022. Do 7 dnů od veřejného projednání mohly být uplatněny námitky. Termín pro podání námitek byl do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 22. 11. 2022. Celkem byly uplatněny 4 námitky, z toho 3 námitky oprávněného investora.

N_1 Námitka oprávněného investora k návrhu pro veřejné projednání podatel: GasNet, s.r.o.

č.j. a datum podání: CJ MML 235201/22; 4. 11. 2022

Rozhodnutí o námitce: Námitka byla vzata na vědomí.

Text námítky včetně odůvodnění:

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.:

- vysokotlaké plynovody,
- zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu,
- středotlaké a nízkotlaké plynovody a přípojky.

V řešeném území se nachází stanice katodové ochrany (SKAO), která je součástí plynovodu. Pro anodového uzemnění (AU) tohoto zařízení je nutné dodržet ochranné pásmo (TPG 920 25) 100m, vrtaná anoda 40m. Pro elektrický kabel 1 m. Skutečné pásmo ovlivněné AU lze přesněji určit na základě změření rezistivity půdy a zhodnocením dlouhodobého proudového odběru. Toto měření provede a vyhodnotí na náklady investora GasNet Služby, s.r.o.

K návrhu Změny č. Z1_B Územního plánu Liberec nemáme žádné námitky.

Pozn. :

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelem námítky je oprávněný investor, který byl k datu konání veřejného projednání (15. 11. 2022) zapsán v seznamu oprávněných investorů, který v souladu s § 23a stavebního zákona vede příslušný krajský úřad (Krajský úřad Libereckého kraje), proto se v souladu s ustanovením § 52 odst. (2) stavebního zákona jedná o námitku oprávněného investora.

Oprávněný investor ve své námitce vyjmenovává plynárenská zařízení ve správě GasNet, která se nacházejí v řešeném území. Dále vyjmenovává podmínky pro stanici katodové ochrany a anodového uzemnění. Závěrem konstatuje, že k návrhu změny Z1_B nemá žádné námitky. Námitka byla vyhodnocena a vzhledem k tomu, že z textu námítky nevyplývají žádné požadavky na úpravu, byla námitka vzata na vědomí.

N_2 Námitka oprávněného investora k návrhu pro veřejné projednání podatel: Povodí Labe, státní podnik

č.j. a datum podání: CJ MML 243583/22; 15. 11. 2022

Rozhodnutí o námitce: Námitka byla vzata na vědomí.

Text námítky včetně odůvodnění:

Vyjádření správce povodí:

Zastavitelnou plochou Z1 C protéká drobný vodní tok „Z Kristiánova“ (IDVT 10112389) a jižním okrajem plochy Z1 B protéká drobný vodní tok Slunný potok (IDVT 10103207), vodní toky jsou ve správě našeho podniku. Na vodních tocích nenevidujeme pozemky s právem hospodařit pro Povodí Labe, státní podnik ani technickou úpravu.

Dle § 49 vodního zákona může správce drobného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku z důvodu jeho správy a údržby v šířce do 6 m od břehové čáry. V rámci navržených zastavitelných ploch požadujeme uvedené ochranné pásmo (manipulační pruh) podél toků zachovat a nadále respektovat.

Jakékoliv stavby a záměry v blízkosti toků požadujeme projednat s naším podnikem.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelem námítky je oprávněný investor, který byl k datu konání veřejného projednání (15. 11. 2022) zapsán v seznamu oprávněných investorů, který v souladu s § 23a stavebního zákona vede příslušný krajský úřad (Krajský úřad Libereckého kraje), proto se v souladu s ustanovením § 52 odst. (2) stavebního zákona jedná o námitku oprávněného investora.

Oprávněný investor uplatnil námitku ke dvěma aktuálně projednávaným změnám územního plánu Liberec Z1_B a Z1_C v jedné písemnosti. Níže bude vyhodnocena ta část námítky, která se vztahuje k předmětu řešení Z1_B změny.

Podatel konstatuje, že jižním okrajem plochy Z1_B protéká drobný vodní tok – Slunný potok (IDVT 10103207), který je ve správě Povodí Labe. Na tomto toku však neneviduje pozemky s právem hospodařit ani technickou úpravu. Závěrem konstatuje, že správce drobného vodního toku může užívat pozemky sousedící s korytem toku z důvodu jeho správy a údržby v šířce do 6 m od břehové čáry. V rámci navržených zastavitelných ploch je požadováno uvedené ochranné pásmo (manipulační pruh) podél toků zachovat a nadále respektovat, dále je požadováno jakékoliv stavby a záměry v blízkosti toků projednat s podnikem Povodí Labe. Pořizovatel konstatuje, že Z1_B změna nenavrhuje žádné nové plochy, které by byly nově určeny k zastavění, ani v rámci již vymezené plochy nenavrhuje žádné stavby, manipulační pruh tedy není Z1_B změnou nijak dotčen. Případné dotčení je třeba řešit až v dalších stupních přípravy konkrétních záměrů v daném území. Územní plán pouze vytváří předpoklady pro výstavbu a v případě Z1_B změny pouze upravuje podmínky prostorového uspořádání – regulativy. Z námítky oprávněného investora nevyplývají žádné požadavky na zapracování, které by se vztahovaly k územnímu plánu. Uvedené požadavky se vztahují až k dalším stupňům přípravy konkrétních záměrů v území. **Námitka proto byla vzata na vědomí.**

N_3 Námitka k návrhu pro veřejné projednání

podatel: [REDAKCE] zastoupený na základě plné moci [REDAKCE]
advokátem

č.j. a datum podání: CJ MML 247563/22; 22. 11. 2022

katastrální území: [REDAKCE]

parc. č. Pozemků: [REDAKCE]

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

I.

Návrh změny územního plánu Liberec Z1_B a zachování lhůty k podání námitek

Magistrát města Liberec (dále také jen „**Pořizovatel**“) je dle zákona č. 183/2006Sb o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen „**Stavební zákon**“) pořizovatelem změny územního plánu Z1_B (dále také jen „**Změna územního plánu**“), když dne 15.11.2022 se uskutečnilo veřejné projednání návrhu Změny územního plánu. Navrhovatel je osoba dotčená návrhem Změny územního plánu ve smyslu §52 odst. 2 Stavebního zákona a podávající tímto svým podáním písemné námitky k návrhu Změny územního plánu (dále také jen „**tato námitka**“ nebo „**námitky**“).

Jelikož námitky proti Změně územnímu plánu je možno podat podle §55b odst. 2 Stavebního zákona nejdéle do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu Změny územního plánu a jelikož k veřejnému projednání návrhu Změny územního plánu došlo dne 15.11.2022, je tato námitka podávána navrhovatelem včas, tedy ve lhůtě stanovené Stavebním zákonem.

II.

Námitka spočívající v nesouhlasu s navrhovanou změnou, tedy **námitka proti úpravě regulačního kódu stabilizované plochy Územního plánu Liberec 4.SC.2.20.40.p z hlediska max. výšky (nyní 2) a koeficientu zastavění nadzemními stavbami**

Změna územního plánu má dle zpracovatele prověřit možnost úpravy regulačního kódu stabilizované plochy Územního plánu Liberec 4.SC.2.20.40.p z hlediska max. výšky (nyní 2) a koeficientu zastavění nadzemními stavbami (nyní 20) tak, aby umožnila výstavbu areálu DOLCEVITA JEŠTĚDSKÁ APARTMENTS podle projektové dokumentace pro stavební povolení (SP) - předpoklad SC.3.35.30.p. A.1.0.2. Oproti původnímu předpokladu je navržený koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) změněn na 40 (předpoklad 35) s ohledem upřesněný výpočet koeficientu nadzemních staveb Kn se započtením vykonzolovaných částí projektu – návrh SC.3.40.30.p. Přitom změna podoby dokumentace pro stavební povolení na dotčený projekt, se kterou je regulační kód uváděn Změnou Z1_B do souladu, se nepředpokládá. Změnou Z1_B spočívající v úpravě prostorového regulativu stabilizované plochy s neměnnou funkcí i vymezením nemají být dle zpracovatele ovlivněny přírodní vztahy a vazby města Liberec na širší území.

Změna Z1_B spočívá dle zpracovatele v úpravě prostorového regulativu stabilizované plochy s neměnnou funkcí i vymezením. Zpracovatel tvrdí, že prostorový regulativ dané stabilizované plochy byl v ÚP bez znalosti daného konkrétního záměru nastaven spíše opatrně s ohledem na proměnnou regulaci sousedních stabilizovaných ploch, kde se však nově navrhované hodnoty již v současnosti vyskytují. Stavební záměr na dotčené ploše nezískal v době před platností nového ÚP pravomocné územní rozhodnutí (ÚR) ani stavební povolení (SP). Zpracovatel argumentuje, že vzhledem k důrazu na získání ÚR se investor nesoustředil na možnou úpravu prostorových regulativů formou námitek, čímž potvrdil řešení navržené v ÚP. C.7.4.2 Zpracovatel dále tvrdí, že navržené navýšení Kn a výšky odpovídá projednanému záměru z hlediska prostorového uspořádání staveb na ploše a objektivně není v rozporu se snahou o zdůraznění akcentů prostorové kompozice ve vybraných místech.

Záměrem dotčené stavební pozemky umístěné v zastavěném území města Liberce jsou situovány mezi ulicí Ještědská a Slunným potokem u točky tramvaje v Horním Hanychově. Stavba je umístěna na pozemku zahrady a zbouraného objektu RD. Výjezd je v současné době v

severozápadním rohu pozemku, v zatáčce tramvajové trati. Pozemek se svažuje od ulice Ještědská na jih k potoku. Podle Územního plánu Liberec spadají pozemky do Sektoru Jihozápad. Lokalita konečné tramvaje Lidové sady – horní Hanychov je tvořena z ploch stabilizovaných smíšených obytných – centrálních (SC) a zastavitelných ploch občanského vybavení - sportu (OC). Podle ÚP Liberec jsou v plochách smíšených obytných – centrálních (SC) POUZE přípustné vícepodlažní bytové domy přípustné za podmínky, že podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení. Podmínka ÚPML z roku 2002, že vícepodlažní bytové domy „výškou a hmotou neporuší architektonický charakter lokality“ je nahrazena konkrétním prostorovým regulativem, jehož úprava je předmětem změny ÚP. Překročení zde obvyklé výšky „2“ na „3“ se dle zpracovatele jeví jako adekvátní významu a poloze záměru. Z urbanistického hlediska tvoří Horní Hanychov spojnici mezi městem Liberec a dominantou Libereckého kraje – kopcem Ještěd. Je to nástupní místo Skiareálu Ještěd, Bikeparku Ještěd, běžeckých a turistických tras Přírodního parku Ještěd i lanovky na horský hotel Ještěd. Zároveň však, kromě silícího sportovního potenciálu, je to část města, která slouží kvalitnímu bydlení. Je to způsobeno jak polohou, tak i dobrou dostupností a vybaveností. Navržený objekt dle zpracovatele doplňuje odstraněnou dřívější zástavbu a vytváří přechod mezi zástavbou rodinných domů a stavbami spojenými s rozvíjejícím se turistickým centrem jak svou funkcí bydlení spojeným s komerčními prostory, tak i hmotovým řešením. Navržený příjezd zároveň umožňuje přístup i na pozemek 483/3. Tento pozemek vzhledem k výměře umožňuje výstavbu RD nebo malého viladomu. Navržený objekt má dvě samostatné části s vlastními vchody, propojené pouze částečně zapuštěnou podnoží s garážemi. Výška a hmota dle zpracovatele nenarušuje architektonický charakter území. Navržený objekt svým charakterem horské architektury dle zpracovatele koresponduje s již realizovanou výstavbou v lokalitě, zejména s objektem restaurace Čerti na Ještědu. Použitými materiály volně navazuje i na vesnický charakter restaurace Domov. Svým objemem, umístěním a funkcí vytváří přechod mezi zástavbou rodinných domů a vznikajícím lokálním centrem.

Charakteristickou zástavbou Sektoru Jihozápad jsou rodinné domy s jedním až dvěma podlažími a podkrovím, o celkové výšce 7 a ž 9m. Charakter zástavby ovlivňují i původní architektonicky cenné vily z minulého století, Východozápadní orientace objektů, horský charakter architektury, výška (1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží, plus 3. podlaží podkrovní) a hmota objektů (šikmá střecha) dle zpracovatele nenarušuje pohledový a estetický ráz území – zachovány jsou především průhledy ze všech veřejných prostranství na Ještěd a rovněž je zachován průhled na Ještěd ze sousedních pozemků. Zástavba svojí hmotou a výškou nenarušuje dle zpracovatele panoramata a prostorové členění území a bere ohled (respektuje) na stávající zástavbu území. Horský charakter architektury svojí hmotou – šikmá střecha, dřevěné konstrukční prvky a výškou - 3 nadzemních podlaží (reálně 2 podlaží plus podkroví) harmonicky dotváří architektonický charakter lokality. Koeficient zastavění nadzemními podlažími K_n činí oproti původnímu předpokladu uvedenému v návrhu „obsahu“ Změny Z1-B po upřesnění podle § 2 odst. 7 stavebního zákona 40% (zastavěná plocha nadzemními podlažími 1008 m², celková plocha pozemku 2475 m². Byl posuzován soulad záměru s architektonickým charakterem lokality, nenarušení pohledového a estetického rázu území a respektování stávající zástavby v území Sektoru Jihozápad, lokality konečné tramvaje. Zpracovatel tvrdí, že byly posouzeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Z kulturních hodnot se zde nachází architektonicky cenná stavba – objekt restaurace Domov. Významnou civilizační hodnou v lokalitě je východiště turistických tras. Z celého území Sektoru Jihozápad jsou z hlediska hodnot území nejcennější plochy Přírodního parku Ještěd. Zde se nacházejí jak hodnoty přírodní (PP Terasy Ještědu, plochy lesů, vodní zdroje), tak hodnoty kulturní, urbanistické a vizuální (NKP horský hotel Ještěd s televizní věží, který je zároveň kulturně historickou a krajinnou dominantou i místem panoramatického rozhledu). Z civilizačních hodnot parku je to zejména množství turistických tras, cyklotrasy a sportovní plochy sjezdovek s lanovou dráhou. V zastavěné části sektoru jsou z kulturních hodnot

podstatné architektonicky cenné stavby (městské vily zejména podél ulice Ještědská a rozptýlené venkovské domy). Z civilizačních hodnot jsou to zejména plochy sportu a sportovního zázemí navazující na lokalitu konečné tramvaje. Zpracovatel tvrdí, že výstavba záměru nevyvolává problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a nemá vliv na veřejnou infrastrukturu. Kulturní a civilizační hodnoty Sektoru Jihozápad jsou dle zpracovatele spojeny především s urbanistickým a architektonickým charakterem území Sportovně rekreačního areálu Ještěd s jeho dominantou horského hotelu Ještěd (která dotváří přírodní dominantu Ještědského hřebene) a urbanistickým potenciálem společenského lokálního městského centra horského charakteru, určeného k bydlení a doplněného obslužnými funkcemi. Zpracovatel tvrdí, že výstavba záměru vyhovuje stávajícím podmínkám v území, chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví.

Navrhovatel je však přesvědčen, že není možné, aby byl nový územní plán, který byl vytvářen s ohledem na aktuální potřeby města Liberec a potřeby dotčené lokality ad hoc měněn z důvodu, že investor v území, které předcházelo vydání nového ÚP, nehájil svá práva a sám tak způsobil, že jeho záměr, pro který nebylo vydáno žádné pravomocné územní a ani stavební rozhodnutí, je v rozporu s novým ÚP. Navrhovaná změna, tedy zvýšení koeficientu zastavitelnosti a nárůst podlaží stavby, je v rozporu se zájmy obyvatel, kteří danou lokalitu užívají k bydlení, má potenciál poškodit krajinný ráz, zhoršit dopravní situaci v dané lokalitě a zhoršit podmínky pro bydlení stávajících obyvatel dotčené lokality. Navrhovatel je tak přesvědčen, že návrh změny ÚP by neměl být schválen.

III.

Specifikace vlastnického práva k nemovitým věcem dotčeného navrhovaným řešením

Navrhovatel [REDACTED] tedy osoba podávající tuto námitku, je vlastníkem těchto pozemků:

- Pozemku prc. č. [REDACTED] zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Liberec XIX-Horná Hanychov, č.p. [REDACTED] rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. [REDACTED]
- Pozemku parc. č. [REDACTED] zahrada,

tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec na LV [REDACTED] pro obec Liberec, k.ú. [REDACTED] (dále jen „Pozemky“).

Navrhovatel jako vlastník Pozemků je osobou ve smyslu §52 odst. 2 Stavebního zákona oprávněnou podat proti návrhu změny územního plánu námitku, což činí tímto podáním.

Vlastnické právo navrhovatele k Pozemkům vyplývá z příloženého výpisu z katastru nemovitostí LV [REDACTED] k.ú. [REDACTED]

Důkaz: 1) Výpis z katastru nemovitostí LV [REDACTED] k.ú. Horní Hanychov

IV.

Vymezení území dotčeného námitkou

Podle §55b odst. 2 Stavebního zákona je potřeba v námitce proti navrhované změně územního plánu vymezit území dotčené námitkou, tedy je potřeba vymezit pozemky, jež jsou dotčeny námitkou.

Navrhovatel tímto sděluje, že jeho námitkou jsou dotčeny pozemky, tedy konkrétně že jeho námitkou jsou dotčeny pozemky parc. č. [REDACTED], k.ú. [REDACTED]

Bezprostředně stavbou jsou dotčeny pozemky: [REDACTED]

[REDACTED], vše v k.ú. [REDACTED].

V.

S ohledem na shora uvedené je navrhovatel přesvědčen, že návrh změny územního plánu naprosto nepřiměřeně, nedůvodně a nesprávně zasahuje do jeho práv a oprávněných zájmů, zejména do jeho práva vlastnického k Pozemkům. Proto navrhovatel trvá na tom, aby navrhovaná změny ÚP nebyla provedena.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelem je osoba, která doložila výpis z katastru nemovitostí a bylo ověřeno, že je vlastníkem pozemku, který je dotčen návrhem řešení Z1_B změny. Zároveň byla písemnost podána ve stanoveném termínu do 7 dnů od veřejného projednání, proto bylo vyhodnoceno v souladu

s ustanovením § 55b odst. (2), že se jedná o námitku dle § 52 odst. (2) stavebního zákona. Toto je konstatováno i v části I námitky, se kterou se pořizovatel ztotožňuje.

Námitka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, definované v ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

V části II námitky je definován předmět námitky, tedy skutečnost, že podatel nesouhlasí s předmětem Z1_B změny spočívající v úpravě regulačního kódu stabilizované plochy v územním plánu Liberec označené jako 4.SC.2.20.40.p z hlediska podlažnosti a koeficientu zastavění. Dále jsou v této části námitky popisovány pasáže z kapitoly Odůvodnění návrhu Z1_B změny, ve kterých projektant změny odůvodňuje koncepci navrhované Z1_B změny. V závěru této části je vysloveno přesvědčení namítnatele, že není možné, aby byl nový územní plán, který byl vytvářen s ohledem na aktuální potřeby města Liberec a potřeby dotčené lokality měněn z důvodu, že investor v řízení, které předcházelo vydání nového územního plánu nehájl svá práva a tím se dostal jeho plánovaný, připravovaný a projednávaný záměr do rozporu s regulativy nového územního plánu. Pořizovatel k tomuto uvádí, že o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo příslušné obce v samostatné působnosti. Územní plán je základní rozvojový dokument každé obce a je čistě na vůli zastupitelů, zda konkrétní návrh na změnu územního plánu schválí a zahájí proces pořizování změny, či nikoliv. Stavební zákon jednoznačně uvádí, z jakých důvodů může o pořízení změny územního plánu rozhodnout. Jednou z možností je na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území obce. Toto je právě i situace Z1_B změny, která je pořizována na základě žádosti právnické osoby, která je vlastníkem pozemků parc. č. 484/1, 485/1 a 486/1 v katastrálním území Horní Hanychov. Zastupitelstvo o pořízení Z1_B změny územního plánu Liberec rozhodlo usnesením č. 192/2022 ze dne 30. 6. 2022, zároveň byl tímto usnesením schváleno pořízení změny zkráceným postupem a navrhovaný obsah změny. Zastupitelstvo tedy přistoupilo k tomu, že i přes to, že byl nový územní plán schválen a vydán připustí jeho možnou dílčí změnu. Prověření dílčí změny územního plánu neznamená, že jako celek nenaplnuje aktuální potřeby města jako celku, ani potřeby každé konkrétní lokality.

Dále je třeba uvést, že celý proces pořízení nového územního plánu byl velmi zdoluhavý a komplikovaný. O pořízení nového územního plánu bylo rozhodnuto již v roce 2007 a od roku 2008, kdy bylo schváleno zadání územního plánu, byly vytvářeny první koncepce, vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a stanoveny prostorové regulativy, které byly poprvé projednány již v roce 2011. S ohledem na velký časový odstup je zcela na místě, že některé dlouhodobě zakotvené koncepce ve svém detailu (např. nyní řešené konkrétní regulační podmínky plochy 4.SC.) nemusejí odpovídat aktuálním potřebám města a dané lokality. Námitce se v této části nevyhovuje.

V závěru části II námitky je uvedeno, že navrhovaná změna (zvýšení koeficientu zastavěnosti a navýšení podlažnosti) je v rozporu se zájmy obyvatel, má potenciál poškodit krajinný ráz, zhoršit dopravní situaci v dané lokalitě a zhoršit podmínky pro bydlení stávajících obyvatel dotčené lokality. Pořizovatel k této části uvádí, že uváděný rozpor se zájmy obyvatel není nijak podrobněji definován, zájmy obyvatel také nejsou nijak blíže specifikovány. Pořizovatel je naopak názoru, že navýšení intenzity využití plochy je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ustanovením § 18 odst. 2, podle kterého má územní plánování zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území a účelné využívání území. Z hlediska územního plánování je žádoucí intenzivněji využívat již vymezené plochy určené k zastavění na úkor vymezování nových ploch. Z dlouhodobého hlediska je žádoucí uplatňovat princip zahušťování a intenzifikace stávající zástavby a využití již vymezených ploch, proto je navýšení intenzity využití navrhované Z1_B změnou v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Lokalita Z1_B změny tvoří nástupní prostor do Sportovního areálu Ještěd a celé přírodní lokality Ještědského hřbetu, zároveň je konečnou tramvajovou trati a tvoří lokální centrum Horního Hanychova. S ohledem na polohu v lokálním centru je navýšení intenzity využití plochy v souladu s urbanistickými a architektonickými principy, kdy zástavba nižších rodinných domů postupně graduje a přechází ve vyšší zástavbu smíšeného využití s dostupným občanským vybavením. Z hlediska hodnocení potenciálního narušení krajinného rázu je třeba konstatovat, že dotčený orgán ochrany přírody krajiny, který je podle

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění příslušný k hodnocení krajinného rázu ve svém stanovisku neuvedl, že by mohl být navrhovanou změnou krajinný ráz narušen. Co se týče potenciálu na zhoršení dopravní situace, tak dotčený orgán hájící zvláštní zájmy podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů s návrhem Změny Z1_B souhlasil. Zároveň samotná změna územního plánu nemůže ovlivnit dopravní situaci. Vliv na dopravní situaci je třeba posuzovat až u konkrétního záměru, v dalších stupních projektové přípravy, kdy jsou známy konkrétní kapacity a generovaná doprava daného záměru. Toto posouzení přísluší dotčeným orgánům hájící zvláštní zájmy na základě zvláštních právních předpisů. Co se týče v námitce vedeného potenciálu pro zhoršení podmínek pro bydlení stávajících obyvatel dotčené lokality, je třeba konstatovat, že tento potenciál není nijak konkrétně specifikován a definován. Pořizovatel se přiklání k argumentaci projektanta změny, uvedených v kapitolách C.3 a C.4 odůvodnění. Změna má potenciál rozvoje bydlení ve městě. Navýšení výšky a Kn odpovídá principu obecně žádoucí intenzifikace ohraničeného zastavitelného prostoru města, čím se omezí potřeby jeho plošného růstu, i zdůraznění lokálního uzlového bodu prostorové kompozice města u nástupního místa do Sportovního areálu Ještěd v Horním Hanychově.

Zároveň je třeba konstatovat, že navrhovaná změna územního plánu sama o sobě neumisťuje žádný konkrétní záměr, územní plán v obecné rovině pouze vytváří jeden z obecných předpokladů budoucí výstavby. Konkrétní vlivy a dopady konkrétních záměrů do území je třeba posuzovat až v dalších stupních projektové přípravy záměrů, nikoliv v rámci změny územního plánu. V tomto konkrétním případě je stavební záměr v dané ploše sice znám, protože byl předmětem územního řízení, které nebylo ukončeno, ale to nutně neznamená, že tento konkrétní záměr bude v území umístěn a realizován.

V části III námitky je podatelem specifikováno jeho vlastnické právo k pozemkům, které jsou dotčeny navrhovaným řešením. Pořizovatel uvedené informace ověřil a ztotožnil se s nimi, podatel je oprávněn uplatnit námitku.

V části IV je vymezeno území dotčené námitkou, tedy pozemky parc. č. [REDAKCE], k.ú. [REDAKCE]. Pořizovatel dotčené pozemky vyhodnotil a dospěl k závěru, že tyto pozemky jsou předmětem změny, proto byla námitka akceptována, že směřuje k předmětu řešení Z1_B změny. Bezprostředně stavbou jsou dotčené pozemky: [REDAKCE]

[REDAKCE] vše v k.ú. [REDAKCE]. Vzhledem k tomu, že územní plán žádné stavby neumisťuje, nejsou uvedené pozemky hodnoceny.

V bode V námitky je shrnuto, že návrh změny naprosto nepřiměřeně, nedůvodně a nesprávně zasahuje do jeho práv a oprávněných zájmů. Zejména do jeho práva vlastnického k pozemkům. Co se týče zásahu do vlastnického práva tak je třeba konstatovat, že je toho názoru, že vlastnické právo podatele námitky k jeho pozemkům není změnou Z1_B nijak dotčeno, změna se pozemků ve vlastnictví podatele netýká a nijak do nich nezasahuje. Pořizovatel dospěl k závěru, že jak již bylo výše uvedeno, zásah do práv a oprávněných zájmů podatele námitky nebyl nijak blíže specifikován, proto bylo o námitce rozhodnuto na základě výše uvedeného odůvodnění tak, že **se námitce nevyhovuje**.

N_4 Námitka oprávněného investora k návrhu pro veřejné projednání

podatel: Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

č.j. a datum podání: CJ MML 222643/22, CJ MML 222641/22; 19.10.2022

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **na základě obsahu změny č. Z1_B územního plánu Liberec** zajistil v souladu s § 55b odst. (1) stavebního zákona zpracování **návrhu změny Z1_B územního plánu Liberec**.

Změnou Z1_B spočívající v úpravě prostorového regulativu stabilizované plochy s neměnnou funkcí. Přitom změna podoby dokumentace pro stavební povolení na dotčený projekt, se kterou je regulační kód uváděn Změnou Z1_B do souladu, se nepředpokládá.

Změna má prověřit možnost úpravy regulačního kódu stabilizované plochy Územního plánu Liberec 4.SC.2.20.40.p z hlediska max. výšky a koeficientu zastavění nadzemními stavbami tak, aby umožnila výstavbu areálu DOLCEVITA JEŠTĚDSKÁ APARTMENTS

S předloženým návrhem územního plánu

souhlasíme

za dodržení následujících podmínek:

- 1) **Projektová dokumentace byla schválena naším vyjádřením O20690010485 ze dne 5. 2. 2020.**
- 2) **V případě změny navýšení bilance vody požadujeme předložit novou projektovou dokumentaci.**
- 3) U stávajících sítí ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. je nutno respektovat ochranná pásma (dle zák. č.274/2001 Sb. v platném znění §23 odst. 3,5 kdy je stavebník povinen dodržet ochranná pásma u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně 1,5 m, nad průměr 500 mm 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m), ochranná pásma musí zůstat nezastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu.
- 4) V případě budoucího provozování navržené vodohospodářské infrastruktury je nutné, aby se obecné technické požadavky na vodohospodářské, (dále jen VH) stavby řídily především závaznými právními předpisy, technickými normami a na území působnosti konkrétního vlastníka VH infrastruktury. Pro návrh je tedy nutné respektovat „Technické standardy“ schválené tímto vlastníkem a provozovatelem, které jsou k dispozici na webových stránkách majitelů infrastruktury a na webových stránkách provozovatele.
- 5) Případná další opatření k odstranění technické nemožnosti napojení dalších odběratelů či související vodohospodářské infrastruktury na stávající vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen VHI) ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. (zkapacitnění, přeložení sítí a objektů včetně jejich zařízení, opatření k úpravě tlakových poměrů, atp.) je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI, kterým je Severočeská vodárenská společnost a.s. **Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolaly. Podkladem k takovému projednání s vlastníkem VHI je vždy stanovisko provozovatele k navrhovanému opatření.**
- 6) Upozorňujeme, že toto vyjádření není souhlasem k napojení na infrastrukturu provozovanou naší společností. K přímému zásobování pitnou vodou či odvádění vod odpadních se provozovatel vyjádří na základě předložené žádosti o možnost napojení.
- 7) Poskytnutá informace nenahrazuje stanovisko k projektové dokumentaci pro vydání příslušného rozhodnutí.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatelem námitky je oprávněný investor, který byl k datu konání veřejného projednání (15. 11. 2022) zapsán v seznamu oprávněných investorů, který v souladu s § 23a stavebního zákona vede příslušný krajský úřad (Krajský úřad Libereckého kraje), proto se v souladu s ustanovením § 52 odst. (2) stavebního zákona jedná o námitku oprávněného investora.

Oprávněný investor ve své námitce vyslovuje souhlas s navrhovaným řešením za dodržení podmínek. Uvedené podmínky však nesměřují k řešení ani podrobnosti změny územního plánu. Předmětem změny je pouze navýšení podlažnosti a koeficientu zastavění všemi nadzemními stavbami. Nebyla nijak měněna koncepce technické infrastruktury - zásobování vodou ani likvidace odpadních vod. Podmínky směřují k dalším stupňům projektové přípravy konkrétního záměru, tj. k navyšování bilance vody, dále dodržování ochranných pásem u vodovodních řadů stavebníkem.

Územní plán v principu žádné stavby neumisťuje, proto není možné požadovat respektování a trvalou přístupnost pro provoz a údržbu ochranných pásem. Další podmínky směřují k provozování vodohospodářské infrastruktury a případným dalším opatřením k odstranění nemožnosti napojení dalších odběratelů. Jak již bylo opakovaně uvedeno, územní plán v principu neumisťuje žádné stavby ani nestanovuje podmínky pro provozování ani případné napojování dalších odběratelů. Toto opět směřuje do dalších stupňů přípravy konkrétních záměrů. Zároveň bylo jako příloha námítky doloženo vyjádření oprávněného investora k dokumentaci pro povolení nových vodovodních a kanalizačních přípojek.

Sledování dodržení stanovených podmínek je možné až v dalších stupních projektové přípravy konkrétního záměru, na základě konkrétní dokumentace ke konkrétnímu záměru. Stanovené podmínky není možné v rámci projednávané Z1_B změny splnit, **proto se námitce nevyhovuje.**

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Z1 B změny územního plánu Liberec pro veřejné projednání

Připomínky nebyly uplatněny.