



Starosta

03. zasedání Rady Městského obvodu Liberec - Vratislavice n.N. dne: **05. 06. 2024**

Bod pořadu jednání: **14. NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Z15 ÚP LIBEREC**

Věc: **Návrh na pořízení změny Z15 územního plánu Liberec zkráceným postupem (Vratislavická kyselka)**

Důvod předložení:

Odbor: odbor územního plánování MML

Zpracoval: Rubášová Klára, Ing. - pracovník odboru územního plánování; Kolomazník Petr, Ing. - vedoucí odboru územního plánování

Projednáno: Rada MO - 03. 06. 2024

Předkládá: Lukáš Pohanka, starosta

K projednání přizván:

Předpokládaná doba projednání: min.

Počet výtisků:

Návrh usnesení

Zastupitelstvo Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou po projednání **doporučuje** Zastupitelstvu města Liberec schválit návrh na pořízení změny Z15 územního plánu Liberec zkráceným postupem a **ukládá** starostovi informovat SML o přijatém usnesení.
Z: starosta T: 06/2024

14) Návrh na pořízení změny Z15 územního plánu Liberec zkráceným postupem

Důvodová zpráva:

Předkládáme k projednání materiál odboru územního plánování MML – Návrh na pořízení změny Z15 územního plánu Liberec zkráceným postupem.

Statutární město Liberec obdrželo dne 14.2.2024 žádost od Kitl s.r.o. o změnu územního plánu Liberec na pozemcích Vratislavické kyselky – p.p.č. 3172, 2819/1, 2819/2, 3176 a 3177 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Obsahem změny je prověření změny funkčního využití na lehkou výrobu, navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami $K_n = 40\%$ (nyní 20%) a snížení koeficientu zeleně $K_z = 20\%$ (nyní 50%). Navrhovatel požaduje změnu koeficientů z důvodu dalšího možného rozvoje areálu a upozorňuje na obdobné areály, které mají na rozdíl od areálu Vratislavické kyselky prostorové regulace nastaveny volněji.

Projednáno:

Rada MO – 03.06.2024

Rada Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou po projednání **bere na vědomí** návrh na pořízení změny Z15 územního plánu Liberec zkráceným postupem a **ukládá** starostovi předložit tento návrh k projednání v zastupitelstvu MO.

Důvodová zpráva

Statutární město Liberec obdrželo dne 14. 2. 2024 žádost o změnu územního plánu Liberec týkající se regulačního bloku 81.SM.3.20.50.s. Tento regulační blok zahrnuje pozemky parc. č. 3172, 2819/1, 2819/2, 3176, 3177 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Obsahem změny je zejména prověření změny funkčního využití na výrobu lehkou (VL), navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami $K_n = 40\%$ (nyní 20%) a snížení koeficientu zeleně $K_z = 20\%$ (nyní 50%). Navrhovatel požaduje změnu koeficientů z důvodu dalšího možného rozvoje areálu a upozorňuje na obdobné areály, které mají na rozdíl od areálu Vratislavické kyselky prostorové regulace nastaveny volněji.

Navrhovaný obsah změny:

1. Změna prověří možnost úpravy regulativu celého areálu Vratislavické kyselky:
 - a. změnu funkčního využití na výrobu lehkou VL (nyní plochy smíšené obytné městské 81.SM.3.20.50.s)
 - b. úpravu koeficientu zastavění nadzemními stavbami (K_n) na hodnotu 40% (nyní 20)
 - c. úpravu koeficientu zeleně (K_z) na hodnotu 20% (nyní 50).
2. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu
3. Budou prověřeny kapacity systému dopravní a technické infrastruktury, případně bude navrženo její posílení.
4. Návrh dokumentace změny včetně odůvodnění bude proveden v rozsahu měněných skutečností.
5. Nepředpokládá se dotčení území Natura 2000, výrazné narušení životního prostředí ani rušivý územní rozvoj. Rovněž se nepočítá s dotčením prvků ÚSES.
6. V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, a současně se nepředpokládá zpracování variantního řešení.
7. Změna bude provedena v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.
8. Dokumentace změny ÚP Liberec pro veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána 2x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě (formátu pdf.)
9. Dokumentace změny ÚP Liberec pro vydání (čistopis) bude předána 4x ve standardním tištěném provedení a 1x na digitálním nosiči (formátu pdf. i ve strojově čitelném kódu) v souladu s ustanovením stavebního zákona.

V průběhu zpracování žádosti o změnu územního plánu došlo k nabytí účinnosti změny územního plánu Liberec, která převedla územní plán do jednotného standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace. Došlo tím k formálnímu přejmenování názvů funkčních ploch. Nově se tak jedná o plochy smíšené obytné všeobecné (SU) a regulační blok je označen 81.SU.3.20.50.s. Touto úpravou došlo pouze ke změně názvu plochy a jejího označení bez věcných změn.

Krajský úřad vydal stanovisko k obsahu změny dle původního označení, avšak jde pouze o formální změnu názvu funkční plochy. Ve vydaném stanovisku krajského úřadu jako příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisku krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality i ptačí oblasti, zároveň byl vyloučen významný negativní vliv na celistvost soustavy Natura 2000. Zároveň nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Změna tak může být pořizována zkráceným postupem bez nutnosti zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel s odkazem na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen "nový stavební zákon") v souladu s § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") návrh posoudil a se svým stanoviskem jej předkládá k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Pořizovatel doporučuje schválit návrh na změnu územního plánu dle předloženého navrhovaného obsahu změny.

Materiál je předkládán k projednání v orgánech MO Liberec - Vratislavice nad Nisou.

Návrh obsahu změny územního plánu

1. Změna prověří možnost úpravy regulativu celého areálu Vratislavické kyselky:
 - a. změnu funkčního využití na výrobu lehkou VL (nyní plochy smíšené obytné městské 81.SM.3.20.50.s)
 - b. úpravu koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na hodnotu 40% (nyní 20)
 - c. úpravu koeficientu zeleně (Kz) na hodnotu 20% (nyní 50).
2. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu
3. Budou prověřeny kapacity systému dopravní a technické infrastruktury, případně bude navrženo její posílení.
4. Návrh dokumentace změny včetně odůvodnění bude proveden v rozsahu měněných skutečností.
5. Nepředpokládá se dotčení území Natura 2000, výrazné narušení životního prostředí ani rušivý územní rozvoj. Rovněž se nepočítá s dotčením prvků ÚSES.
6. V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, a současně se nepředpokládá zpracování variantního řešení.
7. Změna bude provedena v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.
8. Dokumentace změny ÚP Liberec pro veřejné projednání a případná opakované veřejná projednání bude předána 2x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě (formátu pdf.)
9. Dokumentace změny ÚP Liberec pro vydání (čistopis) bude předána 4x ve standardním tištěném provedení a 1x na digitálním nosiči (formátu pdf. i ve strojově čitelném kódu) v souladu s ustanovením stavebního zákona.

Důvody pro pořízení změny územního plánu předložené investorem

Společnost Kitl s.r.o., IČO: 46712518 se stala majitelem areálu Vratislavické kyselky v srpnu 2018, tedy dva měsíce po uplynutí lhůty pro podání námitek proti plánované změně územního plánu města Liberec (dále jen „ÚP“). Proti podané námítce již MML Odbor územního plánování, k tíži nového majitele, nepřihlédl a společnost Kitl je tak nucena realizovat změnu ÚP samostatně.

Výměra areálu je celkem 14.557 m², z čehož je v současnosti zastavěno 18,2 % plochy (a v minulosti tomu bylo ještě více) a zeleň je zastoupena 44,7 %. Přestože se jedná o výrobní areál (výroba lehká – potravinářská), je strategický rozvoj a nezbytné aktivity v areálu omezen koeficienty Kz a Kn. Při zpracování ÚPL nebyl zjištěn stávající stav věci a především nebyl vzat zřetel na možnost rozvoje areálu. Podobné areály v Liberci - Vratislavicích nad Nisou s funkcí plochy SM anebo VL mají Kn = 30 – 60 % a takřka všude Kz = 20 %. Areál Vratislavické kyselky, ač je jeho funkce totožná s těmito areály, je, z pohledu ÚPL, nelogickou výjimkou z pravidel platných pro obdobná území.

Příloha č. 1 – Návrh k pořízení změny Z15 ÚPL – návrh obsahu změny

	OSTATNÍ AREÁLY - SM, nebo VL							Vratislavická kyselka
	Elitron	Knap	Intex I	Intex II	Pivovar	autosalony	pekárna	
Kn	55	30	60	50	60	60	60	20
Kz	20	30	20	20	20	20	20	50

Sohledem na výše uvedené je návrhem změny úprava koeficientu zeleně (Kz) a koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) tak, jak je v městském obvodu Vratislavice n/N pro plochy s obdobnými funkcemi obvyklé, tedy: **Kn = 40 % a Kz = 20 %**. **Změna funkce plochy ze SM (smíšené obytné městské) na VL (výroba lehká)** je po detailnějším prostudování limitů v území z hlediska hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití **požadována**.



Registrační karta návrhu na změnu Z15 územního plánu Liberec	
1. Údaje o žadateli	
Jméno a příjmení žadatele (název firmy nebo sdružení, jméno statutárního zástupce)	Vlastník pozemku zastoupený na základě plné moci
2. Popis změny	
Lokalita	Vratislavice nad Nisou – U Kyselky
Katastrální území	Vratislavice nad Nisou
Parcelní čísla	3172, 2819/1, 2819/2, 3176, 3177
Funkce dle platného ÚP	Plochy smíšené obytné všeobecné (81.SU.3.20.50.s)
Požadavek na změnu	Požadavek na úpravu regulativu celého areálu Vratislavické kyselky: <ul style="list-style-type: none"> - změna funkčního využití na výrobu lehkou (VL) - úprava koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na hodnotu 40% - úprava koeficientu zeleně (Kz) na hodnotu 20%.
3. Stanovisko odboru územního plánování	
<p>Plocha byla vymezena již v předchozím územním plánu města Liberec z roku 2002 jako plocha pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví. Plochy pracovních aktivit byly vymezeny pro území výrobní určené pro umístění objektů výroby netovární povahy, skladových objektů a živnostenských provozů s doprovodnými činnostmi. Určujícím typem zástavby byly živnostenské, výrobní a skladovací haly a v územním plánu města Liberec z roku 2002 nebyly nastaveny žádné podmínky prostorového uspořádání. Do územního plánu Liberec byla plocha vymezena do ploch smíšených obytných městských a nastaveny podmínky prostorového uspořádání.</p> <p>Žadatel získal areál až v průběhu závěrečné fáze pořizování územního plánu Liberec (srpen 2018) a nemohl uplatnit námitku v procesu pořizování územního plánu, proto je teď nucen požadavek řešit samostatnou změnou. Žadatel navrhuje změnu funkčního využití pozemků z ploch smíšené obytné všeobecné na plochy výroby lehké, protože v areálu probíhá potravinářská výroba. Dále navrhuje navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn z 20% na 40% a snížení koeficientu zeleně Kz z 50% na 20%.</p> <p>K návrhu obsahu bylo doloženo stanovisko krajského úřadu jako příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny, ve kterém byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality i ptačí oblasti, zároveň byl vyloučen významný negativní vliv na celistvost soustavy Natura 2000. Zároveň nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.</p> <p>Pořizovatel žádost posoudil a doporučuje schválit návrh změny pro uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem v území a umožnění fungování a rozvoj areálu.</p> <p>Pořizovatel doporučuje schválit návrh na pořízení změny Z15 zkráceným postupem.</p>	
4. Doporučení odboru ke schválení návrhu	ANO

Výřez z leteckého snímku s katastrální mapou s vyznačením pozemků – odkaz na mapový portál [zde](#)



Výřez aktuální katastrální mapy – odkaz na mapový portál [zde](#)



