



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor územního plánování

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č.j.: UP/7110/231822/23/Ře - UPUP
CJ MML 235050/23

Liberec, dne 27.10.2023

Vyřizuje: Ing. Šárka Řešátková/ 485 243 526

Liberec III-Jeřáb
460 07 Liberec 7

Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Dne 17.10.2023 obdrželo statutární město Liberec Vaši žádost o poskytnutí informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), která byla zaevidována pod číslem 112/2023 a předána Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování k vyřízení.

V žádosti požadujete poskytnout následující informace:

Chtěl bych Vás požádat o informace, jak mohu udělat změnu v územním plánu. 20. 2. 2023 jsem dostal zamítavé stanovisko s Č. j.: UP/7110/194337/22/Ru – UPUP.

*1, Regulační blok má rozsáhlou výměru (cca 3,5ha), zahrnuje prudký svah a části zarostlé vzrostlými stromy, tj. pozemky reálně nezastavitelné, které umožňují využít stanovený koeficient Kn v rámci regulačního bloku na vhodnějších pozemcích pro zástavbu. **Co mohu udělat, abych dokázal přesouvat koeficient na jiné pozemky.***

*2, V současné době je využito pouze cca 6% z výměry pro nadzemní stavby, regulační blok není ani z poloviny vyčerpán. Nebylo využito všech možností, které územní plán umožňuje. **Jaké možnosti nabízí územní plán pro vyčerpání bloku.***

*3, Vzhledem k nízkému procentu využití lokality a skutečnosti, že nebyly prověřeny všechny možnosti, které územní plán nabízí. **Co se musí prověřit za možnosti, abych mohl znova požádat o navýšení koeficientu.***

4, Dva bloky ode mě jsem našel jeden blok, který je rozdělen na parcely, a koeficient mají různorodý. Jak se může rozdělit blok na parcely, abych nezvedal koeficient celého bloku, když se nedá celý blok zastavět. Jaký paragraf dovoluje rozdělovat celé bloky.

44 BO.2.20.60.p Z4.15 BO.2.15.70.p Z4.14 BO.2.20.60.p 995 BO.2.75.0.p

927 BO.2.35.40.p.

5, Když podám novou žádost o rozdělení bloku nebo zvýšení koeficientu dává Liberecké zastupitelstvo a Vratislavické zastupitelstvo vyjádření tak jaké zastupitelstvo má větší slovo. Když Vratislavice nad Nisou dají kladné vyjádření a Liberec dají zamítavé stanovisko je žádost povolená nebo zamítnutá. Jestli Vratislavice nad Nisou nemají právo rozhodovat o svém území tak proč se musejí vyjadřovat.

V souladu s ust. § 14 odst. (5) písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím Magistrát města Liberec zastoupený odborem územního plánování, jako povinný subjekt dle § 2 odst. 1 zákona o svobodném přístupu k informacím, v zákonné lhůtě zasílá požadované informace:

Proces pořízení změny územního plánu je definován zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění dále jen „stavební zákon“. O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo.

Návrh na změnu posoudil Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), podle § 6 odst. 1 stavebního zákona. Postupem podle § 46 odst. (2) stavebního zákona je posouzena úplnost návrhu a jeho soulad s právními předpisy. Posouzené žádosti předá pořizovatel v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona společně se svým stanoviskem Zastupitelstvu města Liberec k rozhodnutí.

Na úvod orgán ÚÚP sděluje, že žadatel dne 9.5.2022 podal návrh na změnu územního plánu Liberec na pozemcích parc. č. 2480/8, 2480/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (návrh č.14).

Návrh na změnu posoudil pořizovatel podle § 6 odst. 1 stavebního zákona. Postupem podle § 46 odst. (2) stavebního zákona byla posouzena úplnost návrhu a jeho soulad s právními předpisy. Posouzené žádosti předal pořizovatel v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona společně se svým stanoviskem Zastupitelstvu města Liberec k rozhodnutí.

Pořizovatel doporučil zastupitelstvu města zamítnout návrh s následujícím stanoviskem: „*Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami $Kn=40\%$ a zároveň navýšit procento pro zpevněné plochy pro umístění chodníků a stání pro automobil na 30%. Na pozemku parc. č. 2480/8 je záměr umístit dvojdům o výměře 176 m², následně pergolu. Na pozemku parc. č. 2480/1 se již hlavní stavba nachází, zde je požadavek umožnit umístění terasy a pergoly včetně zpevněných ploch - chodníků.*

Navrhovatel původně požadoval pořízení zkráceným postupem, proto bylo doloženo stanovisko k navrhovanému obsahu změny Územního plánu Liberec, ve kterém dotčený orgán vyloučil vliv na EVL, ptačí oblasti i na celkovou soustavu NATURA 2000 – není uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). Následně bylo navrhovatelem doplněno, že na zkráceném postupu dále netrvá a požaduje pořídit změnu standardním postupem.

Regulační blok má rozsáhlou výměru (cca 3,5ha), zahrnuje prudký svah a části zarostlé vzrostlými stromy, tj. pozemky reálně nezastavitelné, které umožňují využít stanovený koeficient Kn v rámci regulačního bloku na vhodnějších pozemcích pro zástavbu. Navýšení $Kn=40\%$ pro celý regulační blok je v území nežádoucí, v okolí je stanoven v plochách bydlení všeobecného nejčastěji $Kn=15-20\%$, výjimečně v obzvláště zastavěném bloku je $Kn=25\%$. Z urbanistického hlediska je navýšení koeficientu zastavění na hodnotu 40% v území nevhodné. Mírné navýšení Kn pro pozemek je možné dosáhnout v rámci možností stanovených platným územním plánem v rámci již stanoveného Kn v daném regulačním bloku bez nutnosti jeho navýšování. Navýšení $Kn=40\%$ je nedůvodné a není doporučeno ke schválení, 40%-ní zastavěnost nadzemními stavbami je na území Liberce stanovena v centrálních a hustě zastavěných oblastech, v tomto území není žádoucí, území není určeno k takto výraznému zahušťování.

V současné době je využito pouze cca 6% z výměry pro nadzemní stavby, regulační blok není ani z poloviny vyčerpán. Nebylo využito všech možností, které územní plán umožňuje. Vzhledem k nízkému procentu využití lokality a skutečnosti, že nebyly prověřeny všechny možnosti, které územní plán nabízí, pořizovatel nedoporučuje schválit návrh k pořízení změny územního plánu, nebyla prokázána nutnost navýšení Kn , výrazné navýšení není v území žádoucí, nejedná se o část města, která by byla schválenou koncepcí územního plánu určena k výraznému zahušťování.“

Zastupitelstvo města Liberec usnesením č. 38/2023 ze dne 16. 2. 2023 zamítlo návrh č.14 na změnu územního plánu Liberec.

Odpověď k bodu č.1, č.2 a č.3:

Pozemky parc. č. 2480/8, 2480/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (dále jen „předmětné pozemky“) se dle územního plánu Liberec nachází v plochách „bydlení všeobecné (BO)“ v regulačním bloku 717.BO.2.15.70.p. (dále jen „předmětný regulační blok“), jedná se o stabilizovanou plochu. Pro předmětný regulační blok je stanoven max. koeficient zastavění (dále jen „Kn“) 15% a min. koeficient zeleně (dále jen „Kz“) 70%.

Stavebník se svým záměrem by měl prvotně respektovat stanovené koeficienty na předmětných pozemcích. Pokud však stanovené koeficienty nejsou dodrženy, umožňuje územní plán Liberec na základě regulativu F.4.3.3 a F.4.3.4 prokázat možnost zastavění nad rámec stanoveného koeficientu na základě podrobnější dokumentace, kterou orgán ÚÚP posoudí.

V regulativu F.4.3.3 je uvedeno, že „na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn stanovená v ÚP převyšuje hodnotu dosaženou o více než $\frac{1}{4}$, se připouští dostavba podle níže uvedených zásad“

- S přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně..), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...).
- Na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).

Výše uvedené v praxi znamená:

V předmětném regulačním bloku je zastavěno méně než $\frac{3}{4}$ výměry určené k zastavění koeficientem Kn (tzn. že pro další možné zastavění zůstává více než $\frac{1}{4}$ ze stanoveného koeficientu Kn). Z toho důvodu je třeba doložit výše uvedenou podrobnější dokumentaci celé plochy např. tzv. schwarzplan (situační výkres s vyznačením zastavěných a nezastavěných částí celého regulačního bloku s číselně uvedenou výměrou).

V regulativu F.4.3.3 je uvedeno, že „na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn stanovená v ÚP převyšuje hodnotu dosaženou o méně než $\frac{1}{4}$, se dostavba podle níže uvedených zásad připouští pouze za předpokladu projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kn upřesní pro jednotlivé stavební pozemky.

- S přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně..), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...).
- Na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).

Výše uvedené v praxi znamená:

V předmětném regulačním bloku je zastavěno více než $\frac{3}{4}$ výměry určené k zastavění koeficientem Kn (tzn. že pro další možné zastavění zůstává méně než $\frac{1}{4}$ ze stanoveného koeficientu Kn). Z toho důvodu je třeba doložit projednanou podrobnější dokumentaci celé plochy, např. „komplexní řešení“, územní studie, regulační plán, kteřa hodnotu Kn upřesní pro jednotlivé stavební pozemky.

V regulativu F.4.3.3 je uvedeno, že: „na stabilizovaných plochách, které reálně nedosahují minimální hodnoty Kz stanovené v ÚP bude chráněna veškerá stávající zeleň do projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kz upřesní pro jednotlivé pozemky“.

V regulativu F.4.3.4 je uvedeno, že: „Při povolování staveb na stabilizovaných plochách bude pro stanovení intenzity využití jednotlivých stavebních pozemků v plochách Kn a Kz uplatňován:

- s přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,...), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
- na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).

Výše uvedené v praxi znamená:

Pokud pozemek nedosahuje minimální hodnoty Kz, je třeba doložit výše uvedené podrobné kvalifikované vyhodnocení celé plochy např. tzv. schwarzplan (situační výkres s vyznačením zastavěných a nezastavěných částí celého regulačního bloku s číselně uvedenou výměrou). Nebo doložit projednanou podrobnější dokumentaci celé plochy, např. komplexní řešení, územní studie, regulační plán, kteřa hodnotu Kz upřesní pro jednotlivé stavební pozemky.

Dle regulativu F.4.4.1 na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění Kn **není právní nárok**, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Pro předmětné pozemky je možné dosáhnout navýšení Kn v rámci již stanoveného Kn v daném regulačním bloku (doložení podrobnější dokumentace dle regulativů F.4.3.3 a F.4.3.4), bez nutnosti jeho navyšování. V současné době je využito pouze cca 6% z výměry pro nadzemní stavby, regulační blok není ani z poloviny vyčerpán. **V rámci doložené podrobnější dokumentace lze na základě prověření dosáhnout pouze mírného překročení Kn, v řádu jednotek %, nikoliv však extrémního přesážení o více jak 1½ stanoveného koeficientu zastavění (ze stanovených 15% na 40%). Takto velké přesážení Kn by mělo vliv na celkovou dostavbu v předmětné ploše a zároveň by se jednalo o nadměrnou zástavbu předmětných pozemků.** Výše uvedené bylo již žadateli sděleno v rámci nesouhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování na záměr výstavby dvojdomu na pozemku parc. č. 2480/8 ze dne 4.5.2023 pod č.j.: UP/7110/097042/23/Br – UPUP.

Z výše uvedeného je patrné, že na základě podrobnější dokumentace předmětného bloku dle regulativu F.4.3.3 a F.4.3.4, nelze prokázat přesážení koeficientu ze stanovených 15% na 40%. Takto velké přesážení by mělo vliv na celkovou dostavbu v předmětné ploše a zároveň by se jednalo o nadměrnou zástavbu předmětných pozemků, došlo by k nadměrnému zahuštění. Dále je také zřejmé, že změna územního plánu Liberec o navýšení koeficientu na z 15% na 40% není žádoucí, neboť předmětný regulační blok není vyčerpán a také by se jednalo o nežádoucí zahuštění lokality. Tak také rozhodlo Zastupitelstvo města Liberec, které má kompetenci dle § 6 odst. (5) písm. a) stavebního zákona. Takto velká zastavěnost (40%) a nízký koeficient zeleně (30%) je stanoven v centrálních částech města a to nejen u ploch bydlení všeobecného, ale i u ploch smíšených obytných centrálních a smíšených obytných městských. Ve srovnání s uvedeným např. i výrobní plochy v průmyslové zóně Jih musí splňovat koeficient zeleně 20%. V tomto případě se však jedná o běžnou předměstskou zástavbu na území Liberec, kde se běžně stanovuje koeficient zastavění 15 – 20% a koeficient zeleně 60 – 70%.

Odpověď k bodu č.4:

Vámi zmíněné tři regulační bloky 927.BO.2.35.40.p., 995.BO.2.75.0.p., Z4.14.BO.2.20.60.p. jsou vymezeny ul. Východní ze severozápadní strany, ul. Donská ze severovýchodu a plochou zeleně z jihu (pás sídelní zeleně ZS). Toto území bylo projektantem územního plánu Liberec rozděleno na tři, již výše uvedené, regulační bloky. Regulační blok 927.BO.2.35.40.p. a 995.BO.2.75.0.p. jsou plochy stabilizované a regulační blok Z4.14.BO.2.20.60.p. je plochou změn zastavitelnou. Regulační blok 995.BO.2.75.0.p. je již plně využit stávající stavbou rodinného domu č.p.173 a tudíž tomu odpovídá i stanovený Kn a Kz. V regulačním bloku 927.BO.2.35.40.p. se též již nachází stávající objekt č.p.1597. Součástí tohoto regulačního bloku je i část pozemku parc. č. 2457/11, kde pouze část pozemku byla vymezena v plochách BO (tvoří zahradu stávajícího RD), a proto byl stanoven vyšší Kn než je v lokalitě běžné, neboť se jedná o umožnění další výstavby podél ul. Východní (s ohledem na stanovení charakter zástavby). Regulační blok Z4.14.BO.2.20.60.p. je plochou změn zastavitelnou neboli návrhovou, která je určena k zastavění, a proto stanovení Kn a Kz odpovídá běžně stanoveným koeficientům v okolí. V okolí se nachází regulační bloky se stanoveným Kn 15-20%.

Vymezení jednotlivých regulačních bloků stanovuje projektant územního plánu v rámci urbanistické koncepce územního plánu. Urbanistickou koncepcí se stanovuje plošné a prostorové uspořádání území, které je vyjádřeno pomocí funkčních ploch a jejich příslušnými regulacemi.

Odpověď k bodu č.5:

Dle § 6 odst. (5) písm. a) stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu zastupitelstvo obce. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že oprávněný orgán obce rozhodující o pořízení územního plánu resp. pořízení změny územního plánu je Zastupitelstvo města Liberec.

Pravomoci Městského obvodu Liberec-Vratislavice nad Nisou jsou vymezeny platnou obecně závaznou vyhláškou statutárního města Liberec č. 7/2011 „Statut města Liberec“. Dle Hlavy III., čl. 13 písm. r) Statutu města Liberec je Městský obvod Liberec-Vratislavice nad Nisou oprávněn vydat stanovisko k územnímu plánu. **Z výše uvedeného je zřejmé, že pravomoc k rozhodování o pořízení územního plánu (jeho změny) je svěřena Zastupitelstvu města Liberec. Zastupitelstvo města Liberec zpravidla přihlíží k usnesení, které přijalo Zastupitelstvo Městského obvodu Liberec-Vratislavice nad Nisou.**

Poučení:

Pokud s uvedeným způsobem vyřízení žádosti nesouhlasíte, můžete na postup podat stížnost dle § 16a zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to u statutárního města Liberec ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto sdělení. O stížnosti bude rozhodovat Krajský úřad Libereckého kraje.

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

Počet listů: 3

Počet příloh: 0

Obdrží:



Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec 7