

Magistrát města Liberec
Úřad územního plánování, oddělení územního plánování
Nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec 1

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE
SUUP/7125/021487/11-
Le/28.3.2011

NAŠE ZNAČKA
OÚPSŘ/139/2008/OÚP

VYŘIZUJE / LINKA
Mgr. Felcman /485 226 261

V LIBERCI DNE
10. června 2011

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje dle § 48 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ke Konceptu Územního plánu Liberec

Krajský úřad Libereckého kraje jako dotčený orgán obdržel dne 29.3.2011 v souladu s ustanovením § 48 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), oznámení veřejného projednání Konceptu Územního plánu (dále jen ÚP) Liberec spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ LK, OÚPSŘ), po seznámení se s doručenými podklady posoudil v souladu s ustanovením § 48 odst. 5 stavebního zákona Koncept ÚP Liberec a předkládá toto stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace využívání území:

1. Soulad s politikou územního rozvoje:

1.1. Politika územního rozvoje ČR schválená vládou ČR usnesením č. 929 dne 20. 7. 2009 (dále jen PÚR ČR) sleduje na území řešeném v Konceptu ÚP Liberec ve svém odstavci 129 koridor kombinované dopravy KD1. Z toho vyplývá pro město Liberec úkol pro územní plánování zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch. Detailní řešení tohoto koridoru momentálně sledované v připravovaných Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK) a prověřované příslušnými organizacemi ústředních orgánů státní správy **není v souladu** s řešením Konceptu ÚP Liberec v úseku železniční dráhy směrem na Turnov v jižní části města.

Připravované ZÚR LK v rámci plnění předmětného úkolu vyplývajícího z PÚR ČR počítají na úseku železnice Liberec – Turnov – hranice LK s modernizací zahrnující novostavby úseků, elektrizaci a zdvojkolejnění. V Konceptu ÚP Liberec momentálně řešená územní ochrana tohoto koridoru je nedostatečná. V připravovaných ZÚR LK je koridor řešen jako návrh, zatímco v Konceptu ÚP Liberec jako rezerva. Je třeba vymezit předmětný koridor jako návrh, zpřesnit jeho umístění (oblouk kolem Densa, oblouk Pilínkovem, vyvedení k jižním hranicím řešeného území) dle aktuálních územně analytických a dalších podkladů Libereckého kraje. Při umístění návrhu koridoru je třeba počítat s ochranným pásmem, které je v tomto případě 60 m od osy krajní kolejnice. Do celé plochy koridoru včetně ochranného pásma není možné umísťovat nové návrhové plochy pro zástavbu. K tomu dále upozorňujeme, že v připravovaných ZÚR LK se již počítá (po předchozích projednáních a konzultacích) pouze s jedinou variantou vedení tohoto koridoru právě přes Pilínkov, tunel pod Doubí již nadále není sledován.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací kraje

2.1. Koncept ÚP Liberec řeší výhledovou přeložku silnice II. třídy (II/272) do tunelové trasy pod Ještědským hřbetem jako koridor územní rezervy. Přípravované ZÚR LK ovšem tuto přeložku řeší jako návrh. Koridor územní rezervy v Konceptu ÚP Liberec se navíc místy odchyluje od koridoru v ZÚR LK o více jak 1 km. Územní plán je třeba uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje. Veřejné projednání ZÚR LK je nyní plánováno na 12.9.2011, ZÚR LK tedy budou s nejvyšší pravděpodobností vydány dříve než ÚP Liberec. Upozorňujeme, že návrh ÚP Liberec bude ze strany KÚ LK posuzován z pohledu souladu s vydanou územně plánovací dokumentací kraje, a proto je třeba sledovat aktuální podobu připravovaných ZÚR LK.

2.2. V odůvodnění k řešení koridoru pro železniční trať Liberec – Praha požadujeme vypustit z vymezení tohoto koridoru úsek Vlkava – Milovice – Lysá nad Labem. V předmětném úseku koridoru jsou momentálně zvažovány tři varianty, o kterých není dosud rozhodnuto.

3. Soulad se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy

3.1. V kapitole D. Koncepce veřejné infrastruktury návrhové části Konceptu ÚP Liberec jsou v podkapitolách zásobování plynem a zásobování teplem uvedeny tyto formulace:

„V oblastech určených ÚP k zásobování z postupně decentralizovaného SCZT nepovolovat napojování jednotlivých odběrů na plynovodní rozvod k realizaci vlastní lokální (domovní, bytové) kotelny pro vytápění a ohřev TUV.“

„V oblastech určených k zásobování z postupně decentralizovaného SCZT nepovolovat z důvodu ochrany životního prostředí a zachování rentability systému odpojování jednotlivých odběrů od SCZT.“

Obsah územního plánu je vymezen především v § 43 stavebního zákona. Výše uvedené citace z Konceptu ÚP Liberec jsou se zákonem daným obsahem územního plánu v rozporu. Účelem územního plánu je zajištění územních podmínek pro koordinovaný a udržitelný rozvoj. Není přípustné v něm ukládat zákonem nepředvídané povinnosti směřující k ochraně ekonomických zájmů konkrétních subjektů. Ponechání takových podmínek v ÚP Liberec by představovalo zásadní porušení Listiny základních práv a svobod a Ústavy ČR, kde je stanoveno, že povinnosti mohou být ukládány jen na základě zákona.

Územně plánovací dokumentace se od doby účinnosti nového stavebního zákona vydává formou opatření obecné povahy. Z článku 2 odst. 3 Ústavy, z článku 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, z § 101d odst. 1 a 2 s. ř. s. a z § 173 odst. 3 správního řádu č. 500/2004 Sb. vyplývá, že opatření obecné povahy nemůže nad rámec zákona ukládat svým adresátům povinnosti. Z ústavních pravidel, jakož i z charakteru opatření obecné povahy – především z jeho konkrétně vymezeného předmětu – vyplývá požadavek, podle něhož opatření obecné povahy může pouze konkretizovat podle potřeb skutkové podstaty, k níž se vztahuje (tedy konkrétní situace, která je jeho předmětem), povinnosti již vyplývající ze zákona. Opatření obecné povahy tedy slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností, vyplývajících ze zákona, a nikoliv k ukládání nových povinností, které zákon neobsahuje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005-98).

Požadujeme uvedená ustanovení z návrhové části ÚP Liberec vypustit.

3.2. V konceptu ÚP Liberec se vymezují plochy, které budou zásobeny teplem z decentralizovaných sídlištních výtopen s kogenerací. Pro tyto stavby však nejsou vymezeny žádné konkrétní plochy. Pravděpodobně se počítá s umístováním těchto staveb na základě obecných podmínek pro využití funkčních ploch, tedy přípuštění staveb „plošně nenáročných zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů“ s prostorovým omezením 600 m² v případě ploch bydlení BC. Ve vyhlášce 501/2006 Sb. jsou v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vymezeny zvlášť plochy pro bydlení a plochy pro technickou infrastrukturu. Plochy technické infrastruktury se dle vyhlášky samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Do ploch bydlení je dle vyhlášky možné umístit pozemky související technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Je však zřejmé, že decentralizovaná výtopna bude sloužit obyvatelům mnoha ploch v jejím okolí, dále je evidentní, že využití pozemek pro výtopnu jiné než právě pro tuto funkci, není možné. V Konceptu ÚP Liberec není přesvědčivě prověřeno, zda bude umístění výtopen do předem nespecifikovaných lokalit vůbec možné. Cílem územního plánu by mělo být co nejkompexnější řešení územních vztahů, tak aby se do budoucna minimalizovaly možné konflikty a stejně tak, aby se minimalizovala potřeba neustálých změn územního plánu.

V souladu se zákonnými požadavky na obsah územního plánu, dle kterých je třeba vyřešit koncepci technické infrastruktury, a dále s cíly a úkoly územního plánování, dle kterých je třeba dosahovat obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů, požadujeme ve smyslu výše uvedeného dořešit koncepci technické infrastruktury. Tzn. prověřit dostatečnost současného řešení zásobování teplem v Konceptu ÚP Liberec a řádně odůvodnit odchylky od vyhláškou předepsaného funkčního využití ploch.

3.3. Koncept ÚP Liberec vymezuje plochy VO výrobně obchodní. Vymezení funkčního využití těchto ploch opět zcela neodpovídá vyhlášce 501/2006 Sb. Ta zařazuje funkci výroby zejména do ploch pro výrobu a skladování a funkci obchodní zejména do ploch občanského vybavení. Výroba je v rámci vyhláškou daných ustanovení slučitelná se skladováním, zemědělskými stavbami, těžbou nerostů aj. Oproti tomu funkce obchodu je vedle ploch občanského vybavení akceptovatelná v plochách pro bydlení, v žádném ustanovení vyhlášky však není zařazena do společného využití s výrobou.

Je zřejmé, že velkokapacitní nákupní zóny mají zcela jiné nároky na dopravní infrastrukturu než srovnatelné zóny výroby. Vymezení podmínek v plochách výrobně obchodních řeší tuto nevyváženost tak, že pozemky pro obchodní prodej řadí do podmíněně přípustného využití, přičemž definuje podmínku: „charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě.“ Velká šíře možného využití u podmínek ploch výrobně obchodních v kombinaci s obecností podmínek přípustnosti nedává záruku, že budou splněny cíle a úkoly územního plánování, a to především dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Aplikace uvedeného funkčního využití stavebními úřady bude nepředvídatelná a tedy i v rozporu se zásadami správního řádu. Požadujeme dořešit funkční využití předmětných ploch, upravit podmínky využití ploch pro jejich jednoznačnější aplikaci (nejlépe po konzultaci se stavebním úřadem) a v odůvodnění konkrétně vymezit příčiny, proč bylo třeba se odchýlit od vyhlášky 501/2006 Sb.

3.4. Nedostatek technického rázu shledáváme v tom, že v kapitole G.2 Vymezení VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo je uvedena formulace: „*Město může uplatnit předkupní právo i na plochy veřejných prostranství vyjmenované v kapitole D.4 Veřejná prostranství a zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.*“ V předmětném textovém vymezení jsou jako plochy veřejného prostranství zařazeny i plochy VZ veřejné zeleně. Ve výkresu VPS a VPO však nejsou plochy veřejné zeleně vymezeny. Požadujeme uvést do souladu výkres VPS a VPO a textové vymezení pozemků s předkupním právem.

3.5. Metodické doporučení uplatňujeme ke kapitole I. Vymezení ploch a koridorů k prověření územní studií. Vedle nových návrhových ploch jsou do ploch, kde bude zástavba podmíněna územní studií, zařazeny i rozsáhlá plocha centra Liberce a plocha centra Vratislavic nad Nisou. Upozorňujeme, že při zachování současné formulace bude veškerá stavební aktivita v daných plochách zablokována. Podmínka „pořizovatel může rozhodnout o dělení vymezeného území na dílčí lokality“ umožňuje vymezenou plochu rozdělit, nikoli některé její části vyjmout.

S tímto souvisí i zpochybnění představy, že se tímto opatřením zajistí koordinace výstavby v celých centrálních částech Liberce a Vratislavic nad Nisou. Územní studie má dle stavebního zákona status nezávazného podkladu pro rozhodování v území. Je otázkou, zda územní studie řešící tak rozsáhlé území bude dostatečně konkrétní a bude skutečně řešit konkrétní možnosti využití území. Vytipování problémových částí území a podmínění jejich zástavby pořízením regulačního plánu je dle celkové filozofie stavebního zákona pro stotisícové město solidnějším řešením, které zvýší demokratičnost územně plánovacích procesů ve městě a zajistí vyšší právní jistotu jeho obyvatel.

3.6. Koncept ÚP Liberec hromadně zařazuje některé plochy zahrádek a chatových osad do ploch bydlení, popř. ploch smíšených aktivit – stav. Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je plocha přestavby definována jako plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Vymezení ploch jako stavových by v případě převodu z ploch zahrádek a chatových osad na plochy bydlení bylo akceptovatelné maximálně v případě původních ploch ZC – Chatové osady umožňující výstavbu i rekreačních domků. V případě převodu původních ploch ZZ Zahrádkové osady a zahrádky a ZO Zahrádky bez staveb na plochy bydlení je třeba nové plochy vymezit jako přestavbové. Jako plochy přestavbové je třeba označit všechny plochy, kde jsou zahrádky a chatové osady převedeny do ploch smíšených aktivit.

3.7. Vymezení zastavěného území v Konceptu ÚP Liberec neodpovídá ustanovení § 58 stavebního zákona. Hned na několika místech dokumentace lze nalézt pozemky zahrnuté do zastavěného území, stavových ploch pro bydlení, aniž by se jednalo o pozemek odpovídající § 58 odst. 2 stavebního zákona. Namátkou lze zmínit pozemky u ulice Malý Cíp, Kunratická, Ladova aj.) Požadujeme uvést vymezení zastavěného území do souladu se stavebním zákonem.

3.8. Dle § 53 odst. 5 písm. d) je součástí odůvodnění územního plánu zpracovaného pořizovatelem vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. V kapitole C.2.2. Odůvodnění Konceptu ÚP Liberec je provedeno vyhodnocení potřeby nových bytových jednotek. Formu tohoto vyhodnocení lze akceptovat, nicméně upozorňujeme, že v odůvodnění návrhu ÚP Liberec bude třeba toto

vyhodnocení doplnit o souvislost mezi potřebou bytových jednotek a mezi potřebou vymezení zastavitelných ploch. Tedy z jakého poměru bytových a rodinných domů se vychází, jaká je odhadovaná průměrná velikost plochy na jednu bytovou jednotku, nejlépe strukturované podle jednotlivých kategorií funkčního využití ploch. Stejně tak bude nutné doplnit vyhodnocení účelného využití zastavěného území.

3.9. Upozorňujeme, že na okraji parku ve Starém Harcově, při ulici Na Skřivanech se nalézá bývalý hřbitov, který nebyl dosud exhumován. Tato skutečnost představuje zásadní limit pro jakékoli využití území. Momentálně je lokalita zařazena do ploch veřejné zeleně, jejímu stavu přesněji odpovídá funkční využití plochy občanské vybavenosti – hřbitovy.

ZÁVĚREM :

KÚ LK, OÚPSŘ na základě výše uvedeného zhodnocení uplatňuje k předloženému Konceptu ÚP Liberec toto stanovisko. Na závěr KÚ LK, OÚPSŘ konstatuje, že ve stanovisku vymezené nedostatky dokumentace Konceptu ÚP Liberec požaduje napravit při zpracování Návrhu ÚP Liberec.

RNDr.Kateřina Lauermannová
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu