

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

9. zasedání zastupitelstva města dne: 15.12.2022

## Bod pořadu jednání: 17

### Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem Z1\_F (Hengst Filtration)

**Stručný obsah:** Statutární město Liberec obdrželo od vlastníka pozemků žádost o pořízení změny územního plánu Liberec zkráceným postupem v katastrálním území Pilínkov – mezi ulicemi Puškinova, Heyrovského, Rampasova a Černého, konkrétně na pozemcích parc. č. 391/3, 391/5, 391/10, 391/11, 393 a na části pozemku parc. č. 391/2. Jedná se o okrajové pozemky v průmyslové zóně Jih, kde je požadováno navýšit koeficient zastavění a navýšit maximálně přípustnou výšku staveb. Bylo doloženo stanovisko krajského úřadu jako příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny, změnu je možné pořizovat v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona zkráceným postupem.

---

### MML, Odbor územního plánování

**Zpracoval:** Bedrníková Lenka, Ing. - vedoucí oddělení úřadu územního plánování

**Schválil:** Kolomazník Petr, Ing. - vedoucí odboru územního plánování

**Projednáno:** Adam Lenert - náměstek primátora pro územní plánování a majetkoprávní záležitosti  
Rada města Liberec 6. 12. 2022

**Projednat ve  
výboru ZM:** Výbor pro plánování území a dopravu

**Předkládá:** Lenert Adam v. r. - náměstek primátora pro územní plánování a majetkoprávní záležitosti

## **Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města po projednání

### ***schvaluje***

1. návrh na pořízení změny územního plánu Z1\_F zkráceným postupem dle přílohy č. 1
2. navrhovaný obsah změny v podobě doporučené ve stanovisku pořizovatele dle přílohy č. 1

### ***podmiňuje***

1. pořízení změny územního plánu úhradou nákladů na zpracování změny navrhovatelem
2. pořízení změny územního plánu zpracováním návrhu změny dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR "Standard vybraných částí územního plánu" tak, aby bylo změnu možné zpracovat do datového modelu nového územního plánu Liberec

### ***ukládá***

zajistit další kroky v procesu pořízení změny územního plánu zkráceným postupem Z1\_F dle stavebního zákona

P: Lenert Adam - náměstek primátora pro územní plánování a majetkoprávní záležitosti

T: 31.01.2023

## **Důvodová zpráva:**

Statutární město Liberec obdrželo od vlastníka pozemků žádost o pořízení změny územního plánu Liberec zkráceným postupem v katastrálním území Pilínkov - mezi ulicemi Puškinova, Heyrovského, Rampasova a Černého, konkrétně na pozemcích parc. č. 391/3, 391/5, 391/10, 391/11, 393 a na části pozemku parc. č. 391/2. Jedná se o okrajové pozemky v průmyslové zóně Jih.

Žádost byla podána dne 13.6.2022. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, vyzval pořizovatel žadatele o její doplnění. Doplnění proběhlo postupně, nejprve 19.8.2022, poté 25.8.2022. Doplnění bylo provedeno méně než týden před termínem odevzdání materiálů k projednání v orgánech města, proto nebylo možné žádost zpracovat a zařadit na program zářijového jednání zastupitelstva. Z výše uvedených důvodů je žádost předkládána až nyní. Úplné znění žádosti včetně doplnění je v příloze č. 2.

Pozemky jsou nyní vymezeny v ploše výroba lehká (VL) se stanoveným regulativem Z6.126.VL.2.40.20.h. To znamená, že maximální výška zástavby je 2 NP (max. 12 m), maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami je 40 % z výměry pozemků, minimální podíl zeleně je stanoven na 20 %. Charakter zástavby byl stanoven jako "h" zástavba hospodářských areálů.

**Je požadováno provést změnu územního plánu tak, aby byla maximální zastavěnost stanovena na 60 % z výměry pozemků a aby maximální výška umožňovala realizovat záměr investora - budova s výškou 16 m od +/-0,000, kdy atika objektu je umístěn ve výšce +460,10 m n.m. a podlaha objektu na kótě 444,10 m n.m. Zároveň však po doložení upřesnění na základě výzvy je požadováno zahrnout do výškové hladiny 5. Sice je navrhovaná výška haly 16 m, ale s ohledem na konfiguraci terénu a výraznou svažitost terénu nelze vyloučit, že část podzemních podlaží bude vystupovat nad okolní terén a absolutní výška stavby tak bude vyšší, než uvedených 16 m.**

V souladu s § 55a odst. 3 stavebního zákona byly k návrhu obsahu změny zajištěny stanoviska příslušných orgánů ochrany přírody a stanovisko krajského úřadu, jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu a změnu je možné pořídit zkráceným postupem. Ve stanoviscích byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality i ptačí oblasti, byl vyloučen významný negativní vliv na celistvost soustavy Natura 2000. Zároveň nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pořizovateli je z jeho činnosti známo, že pro lokalitu průmyslové zóny Jih bylo vydáno historické územní rozhodnutí o využití území. Dále má pořizovatel informace o tom, že je na pozemku vydáno stále platné územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně - správního objektu a skladové haly pro společnost MOCCA Liberec.

Pro zjištění skutečného stavu věci a pro řádné a objektivní posouzení žádosti požádal pořizovatel o poskytnutí součinnosti stavební úřad. Požádal ho o potvrzení, zda je **historické územní rozhodnutí o využití území pro stavbu "Průmyslová zóna Liberec - Jih"**, vydaného pod č.j.: SUU/7120/1432/2000-Ře (dále jen "historické ÚR") stále v platnosti, protože zasahuje na část řešených pozemků. **V tomto historickém ÚR byly stanoveny mimo jiné regulativy pro výrobní areály: maximální výška zástavby 15 metrů (nad kótu 440 m n.m. maximálně 10 m), maximální podíl zastavěné plochy výrobních areálů 60 %, minimální podíl zeleně v rámci výrobních areálů 20 %.** Pozemky záměru se nacházejí na výškové kótě vyšší než 440 m n.m., proto je výška zástavby omezena na 10 m. **Toto historické ÚR je dle informací ze stavebního úřadu stále platné, platí tedy maximální výška zástavby 10 m, 60 % podíl zastavění a minimální podíl zeleně 20 %.** Dále bylo požadováno poskytnout koordinační, případně situační nebo jiný výkres a pohledy s vyznačením celkové výšky stavby od nejnižšího bodu stavby přiléhajícího k terénu a kótu nadmořské výšky, na které je objekt osazen z vydaného územního rozhodnutí o umístění stavby "Výrobně správní objekt a skladové haly MOCCA Liberec, Liberec XXIV-Pilínkov", vydané pod č.j.: SURR/7130/159445/16-Ře, CJ MML 257504/16 ze dne 29.12.2016. **Z poskytnutých podkladů bylo zjištěno, že povolená hala má výšku stavby + 10,5 m od +/- 0,000, nicméně má také podzemní část -6,5 m, celková výška stavby od nejnižšího bodu je 17 m.**

## **Změnu je možné pořizovat v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona zkráceným postupem.**

Návrh obsahu změny dle žádosti je doplněn o registrační kartu změny, kterou zpracoval pořizovatel. V registrační kartě je v souladu s ustanovením § 46 odst. (3) stavebního zákona uvedeno stanovisko pořizovatele, které je následující:

*„Jedná se o požadavek na změnu územního plánu v průmyslové zóně Jih, kde je stále platné historické územní rozhodnutí o využití území a zároveň je na pozemcích vydáno stále platné územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly.*

*Je požadováno navýšení koeficientu zastavění všemi nadzemními stavbami z 40 % na 60 %, zároveň je požadováno navýšení maximální přípustné výšky na 16 m, zároveň však s ohledem na konfiguraci a svazitost terénu není vyloučeno, že část podzemních podlaží bude vystupovat nad terén, proto byl požadavek upřesněn na výškovou hladinu 5, což umožňuje stavby až o celkové výšce 21 m.*

**Pořizovatel souhlasí s úpravou (navýšením) regulativu týkající se stanoveného maximálního koeficientu zastavění (Kn) na 60 %, které je v souladu se stále platným historickým územním rozhodnutím o využití území, zároveň není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí, protože celá průmyslová zóna jih má jednotně stanoven Kn na 60 %.**

**Pořizovatel nesouhlasí s úpravou (navýšením) výškové hladiny z 2 na 5.** Navýšení je v rozporu se stále platnými povoleními (historické územní rozhodnutí o využití území připouští max. výšku zástavby 10 m, vydané územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly připouští celkovou maximální výšku stavby 17 m, 10,5 m od +/- 0,000), zároveň neodpovídá celkové stanovené koncepci pro průmyslovou zónu Jih. Severní část této zóny má stanovenou výškovou hladinu 4, což odpovídá maximální výšce staveb 18 m, jižní část této zóny (jižně od ul. Heyrovského) má stanovenou výškovou hladinu 3, což odpovídá výšce 15 m. **S ohledem na platné územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly o celkové výšce stavby 17 m pořizovatel připouští navýšení výškové hladiny na 3, s indexací této konkrétní plochy, která bude deklarovat max. přípustnou výšku stavby 17 m.**“

Dále je třeba uvést, že žadatel v rámci procesu pořízení nového územního plánu neuplatnil žádnou námitku ani připomínku, ve které by rozporoval navrhované regulační podmínky.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 46 odst. (3) stavebního zákona posoudil návrh a se svým výše uvedeným stanoviskem návrh předkládá Zastupitelstvu města Liberec k rozhodnutí.

Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem Z1\_F bude projednán ve výboru pro plánování územní a dopravu.

## **Přílohy:**

Příloha č. 1 - návrh obsahu a registrační karta Návrhu Z1\_F Hengst Filtration  
Příloha č. 2 - úplné znění žádosti včetně doplnění

## **Návrh obsahu změny Územního plánu Liberec, která bude pořizována zkráceným postupem.**

### **Základní identifikační údaje:**

Žadatel: Hengst Filtration s.r.o., IČ: 10744002, Slovanská 781, LiberecXXV - Vesec, 463 12 Liberec

### **Důvody pro pořízení změny**

Dne 20.12.2021 podepsalo Statutární město Liberec se společností Hengst Filtration s.r.o. (dále také „žadatel“) tzv. Plánovací smlouvu jako podklad pro další územní řízení ve věci výstavby „Inovačního centra pro výzkum, vývoj a výrobu systémů na filtraci vzduchu – ul. Puškinova“ v k.ú. Pilínkov.

Tato smlouva byla schválena Usnesením Rady města dne 16.12.2021 (č. usnesení 302/2021), kdy podkladem pro toto schválení byla projektová dokumentace specifikovaná v plánovací smlouvě.

Společnost Hengst Filtration dne 22.12.2021 podala žádost o zahájení územního řízení, aby zajistila na základě výše jmenované smlouvy potřebná rozhodnutí jednotlivých odborů Statutárního města Liberec, které se k územnímu řízení vyjadřovaly. Žadatel obdržel postupně veškerá kladná vyjádření a stanoviska nutná k vydání územního rozhodnutí, jako poslední bylo vyjádření odboru dopravy, ze dne 21.2.2022, resp. 22.2.2222.

Dne 24.2.2022 došlo ke schválení nového územního plánu města, kterým došlo ke změně regulativů v otázce *povolené výšky budovy a zastavitelné plochy pro pozemky*. Žadatel tak na základě nových regulativů není schopen uskutečnit svůj stavební záměr dle původní projektové dokumentace a hrozí neuskutečnění plánované investice a úplné zrušení společnosti žadatele v ČR na území města Liberec.

Žadatel proto nyní podává tuto žádost, konkrétní požadavky na změnu územního plánu ve zkráceném řízení.

### **Obsah změny**

Identifikace pozemků v katastrálním území Pilínkov:

391/2 – 8 706 m<sup>2</sup>; orná půda

391/3 – 5 927 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost

391/5 – 8 249 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost

391/10 – 6 734 m<sup>2</sup>; orná půda

391/11 – 1 751 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost

393 – 302 m<sup>2</sup>; ostatní plocha

Veškeré pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost i přes to, že jsou pozemky 391/10 a 393 vedeny jako orná půda a ostatní plocha.

Část pozemků ve vlastnictví investora – pozemky 391/7; 391/8; 391/9 a část pozemku 391/2 jsou vedeny územním plánem jako ZELENĚ SÍDELNÍ – u těchto pozemků není požadavek na změnu.

S novým územním plánem města Liberce, který byl schválen 24.2.2022, byl k pozemkům ve vlastnictví společnosti Hengst filtration s.r.o. přiřazen regulativ, který značně mění využití pozemku.

V současné chvíli je na pozemku navržen soubor objektů a zpevněných ploch komunikací a prkovacích ploch, plochy zeleně s náhradní výsadbou a dále otevřená retenční nádrž provedená v přírodním charakteru.

Objekt je v současné chvíli osazen na kótě 444,10 m.n.m. Podlaha objektu je v jedné úrovni. Objekt se dělí na část skladovou a výrobní. Skladová část je navržena s výškou 16m od podlahy – zde se tedy konstrukcí atiky dostáváme na úroveň 460,10 m.n.m. a na výrobní část s výškou 8m – kde se dostáváme na úroveň 452,10 m.n.m.

Rozměry jednotlivých objektů navržených v současné chvíli na pozemku jsou:

**SO 01 – výrobní a skladový objekt** je navržen o rozměrech : 181,800 m x 85,800 m. Zastavěná plocha je : 14 302,45 m<sup>2</sup>; výška objektu je: ve výrobní části 8 m a ve skladové a výrobní části 16 m od +/-0,000. Výška atiky je na kótě +460,10 m.n.m. a +452,10 m.n.m. Objekt je jednopodlažní

**SO 02 – administrativní budova** je obdélníkového tvaru a je navržena o rozměrech: 13,0 x 57,740 m. Zastavěná plocha budovy je: 750,62 m<sup>2</sup>; výška objektu je 12,00 m. Objekt administrativní budovy je trojpodlažní. Horní hrana atiky je umístěna na kótu +452,10 m.n.m.

**SO 03 - energocentrum** – obdélníkový přístavek u haly SO 01 o rozměrech 24,7 x 6,1 m. Přístavba energocentra je dvoupodlažní. Zastavěná plocha je: 150,67 m<sup>2</sup>; výška objektu je: 9m. Horní hrana atiky je na kótě +449,10 m.n.m.

**SO 04 – zázemí údržby pozemku** – jedná se o obdélníkový objekt, který je přiřčen k výrobní hale. Půdorysné rozměry jsou: 6,4 m x 4,9 m. Zastavěná plocha objektu je: 31,36 m<sup>2</sup>. Výška objektu je: 2,800 od +/-0,00. Celková výška je: 4,0m.

**SO 05 – vrátnice** – jedná se o samostatný obdélníkový objekt při vjezdu na pozemek. Rozměry vrátnice jsou navržena na 20,54 x 12,240 m. Zastavěná plocha objektu je tedy: 251,4 m<sup>2</sup>. Vrátnice je jednopodlažní objekt s výškou: 3,7 m.

**SO 06 – nádrž na požární vodu** – jedná se o nadzemní kruhovou nádrž o průměru 10,00m. Zastavěná plocha je 78,54 m<sup>2</sup>

**SO 07 – Opěrné stěny**

**SO 08 – Zpevněné plochy a komunikace**

**SO 09 – Oplocení**

**SO 10 – Retenční nádrž na dešťové vody** – jedná se o retenční nádrž, která bude provedena jako přírodě blízká

**SO 11 – Sadové úpravy**

**SO 12 - Přípojka VN**

**SO 13 - Přeložka trasy NN**

**SO 14 - Přeložka trasy VN**

**SO 15 - Přeložka kabelu CETIN + přípojka optického kabelu**

Budovy využívaly pozemek v maximální možné míře dle původních regulativů, které platily v době zpracování projektové dokumentace a v době podání žádosti o změnu územního rozhodnutí. Při návrhu komplexu se vycházelo zejména z územního rozhodnutí o umístění stavby a o využití území pro stavbu: „Průmyslová zóna Liberec – Jih“ vydaného pod číslem jednacím SUU/7120/1432/2000-Ře, které je stále v platnosti.

Územní rozhodnutí umožňovalo max. výšku zástavby 15m a v místě s nadmořskou výškou nad 440 m.n.m. pak 10m.

Maximální podíl zastavěné plochy nadzemními objekty je stanoven na 60%. Min. podíl zeleně je stanoven na 20%. Odstupové vzdálenosti mezi objekty byly dány 1,5 násobkem výšky vyššího z objektů.

V původním územním plánu nebyly vytvořené obecné regulativy pro jednotlivé plochy. Vycházelo se tedy z územního rozhodnutí vydaného pro průmyslovou zónu Liberec – Jih.

**Požadavkem na změnu územního plánu je povolena zastavěnost nadzemními objekty na pozemcích 60% a výška budov umožňující realizovat návrh investora – to je budova s výškou 16m od +/- 0,000, kdy atika objektu je umístěna ve výšce +460,10 m.n.m. a podlaha objektu na kótě 444,10 m.n.m. Dle výškové hladiny uvedené v novém územním plánu se jedná o výškovou hladinu 6. Po doplnění na základě výzvy bylo upřesněno, že se jedná o výškovou hladinu 5.**

<b>Registrační karta návrhu na změnu územního plánu Z1_F Hengst Filtration</b>		
<b>1. Údaje o žadateli</b>		
Jméno a příjmení žadatele (název firmy nebo sdružení, jméno statutárního zástupce)	Hengst Filtration s.r.o. IČ: 10744002 Slovanská 781 LiberecXXV - Vesec, 463 12	
<b>2. Popis změny</b>		
Lokalita	Průmyslová zóna Jih mezi ulicemi Puškinova, Heyrovského, Rampasova a Černého	
Katastrální území	Pílíňkov	
Parcelní čísla	část pozemku 391/2 a pozemky 391/3, 391/5, 391/10, 391/11, 393	
Funkce dle platného ÚP	plocha výroba lehká (VL) - Z6.126.VL.2.40.20.h - maximální výška zástavby je 2 NP (max. 12 m) - maximální koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami je 40 % z výměry pozemků - minimální podíl zeleně je stanoven na 20 % z výměry pozemků - charakter zástavby „h“ zástavba hospodářských areálů	
Požadavek na změnu	Maximální koeficient zastavění <b>Kn – 60 %</b> <b>Výška stavby 16 m</b> (což odpovídá hladině 4), avšak s ohledem na konfiguraci terénu zahrnout do <b>výškové hladiny 5</b>	
<b>3. Stanovisko odboru územního plánování</b>		
<p>Jedná se o požadavek na změnu územního plánu v průmyslové zóně Jih, kde je stále platné historické územní rozhodnutí o využití území a zároveň je na pozemcích vydáno stále platné územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly.</p> <p>Je požadováno navýšení koeficientu zastavění všemi nadzemními stavbami z 40 % na 60 %, zároveň je požadováno navýšení maximální přípustné výšky na 16 m, zároveň však s ohledem na konfiguraci a svažitost terénu není vyloučeno, že část podzemních podlaží bude vystupovat nad terén, proto byl požadavek upřesněn na výškovou hladinu 5, což umožňuje stavby až o celkové výšce 21 m.</p> <p><b>Požizovatel souhlasí s úpravou (navýšením) regulativu týkající se stanoveného maximálního koeficientu zastavění (Kn) na 60 %, které je v souladu se stále platným historickým územním rozhodnutím o využití území, zároveň není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí, protože celá průmyslová zóna jih má jednotně stanoven Kn na 60 %.</b></p> <p><b>Požizovatel nesouhlasí s úpravou (navýšením) výškové hladiny z 2 na 5.</b> Navýšení je v rozporu se stále platnými povoleními (historické územní rozhodnutí o využití území připouští max. výšku zástavby 10 m, vydané územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly připouští celkovou maximální výšku stavby 17 m, 10,5 m od +/- 0,000), zároveň neodpovídá celkové stanovené koncepci pro průmyslovou zónu Jih. Severní část této zóny má stanovenou výškovou hladinu 4, což odpovídá maximální výšce staveb 18 m, jižní část této zóny (jižně od ul. Heyrovského) má stanovenou</p>		

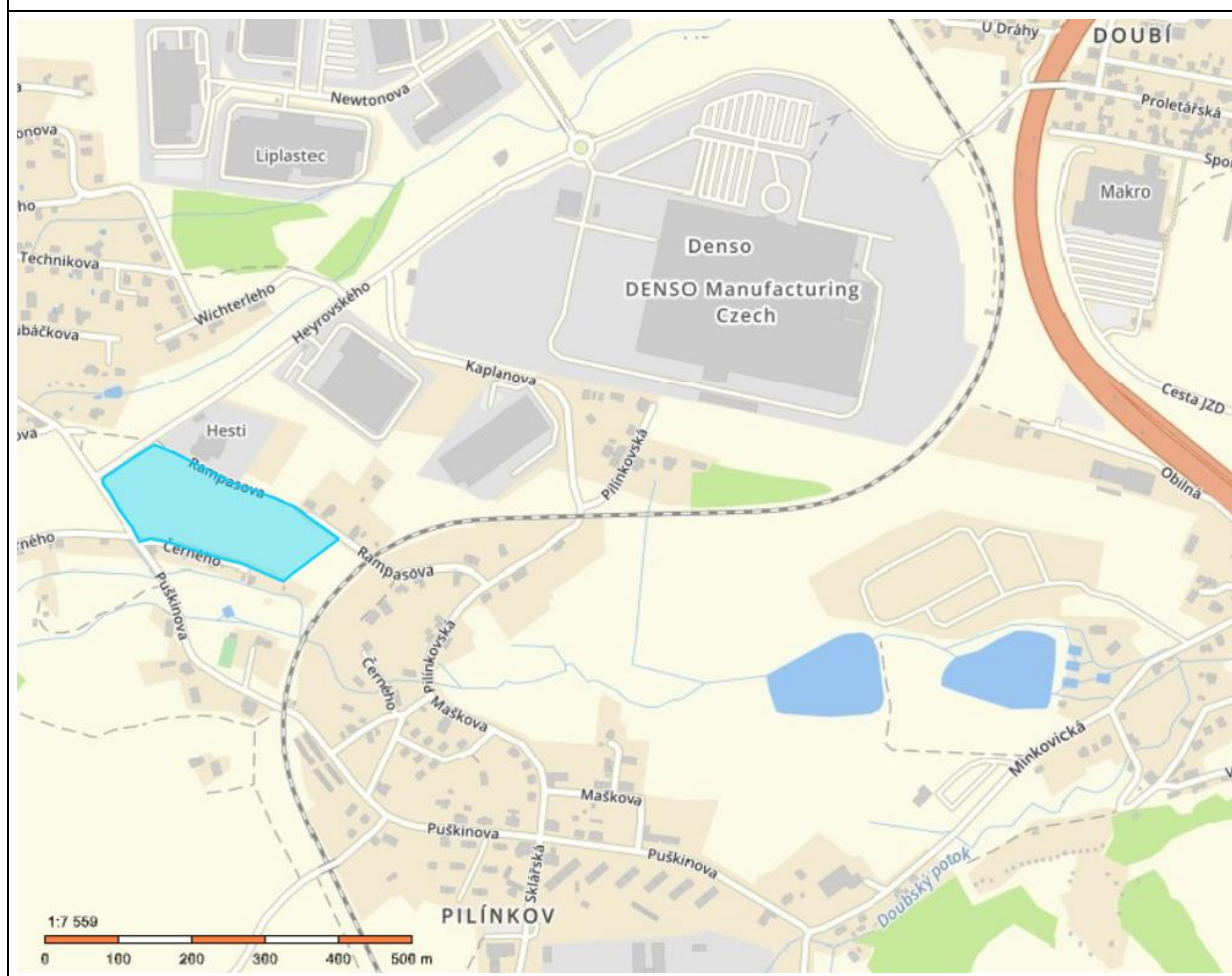


výškovou hladinu 3, což odpovídá výšce 15 m. S ohledem na platné územní rozhodnutí o umístění stavby výrobně správního objektu a skladové haly o celkové výšce stavby 17 m pořizovatel připouští navýšení výškové hladiny na 3, s indexací této konkrétní plochy, která bude deklarovat max. přípustnou výšku stavby 17 m.

4. Doporučení odboru ke schválení návrhu

ANO, dle výše uvedeného

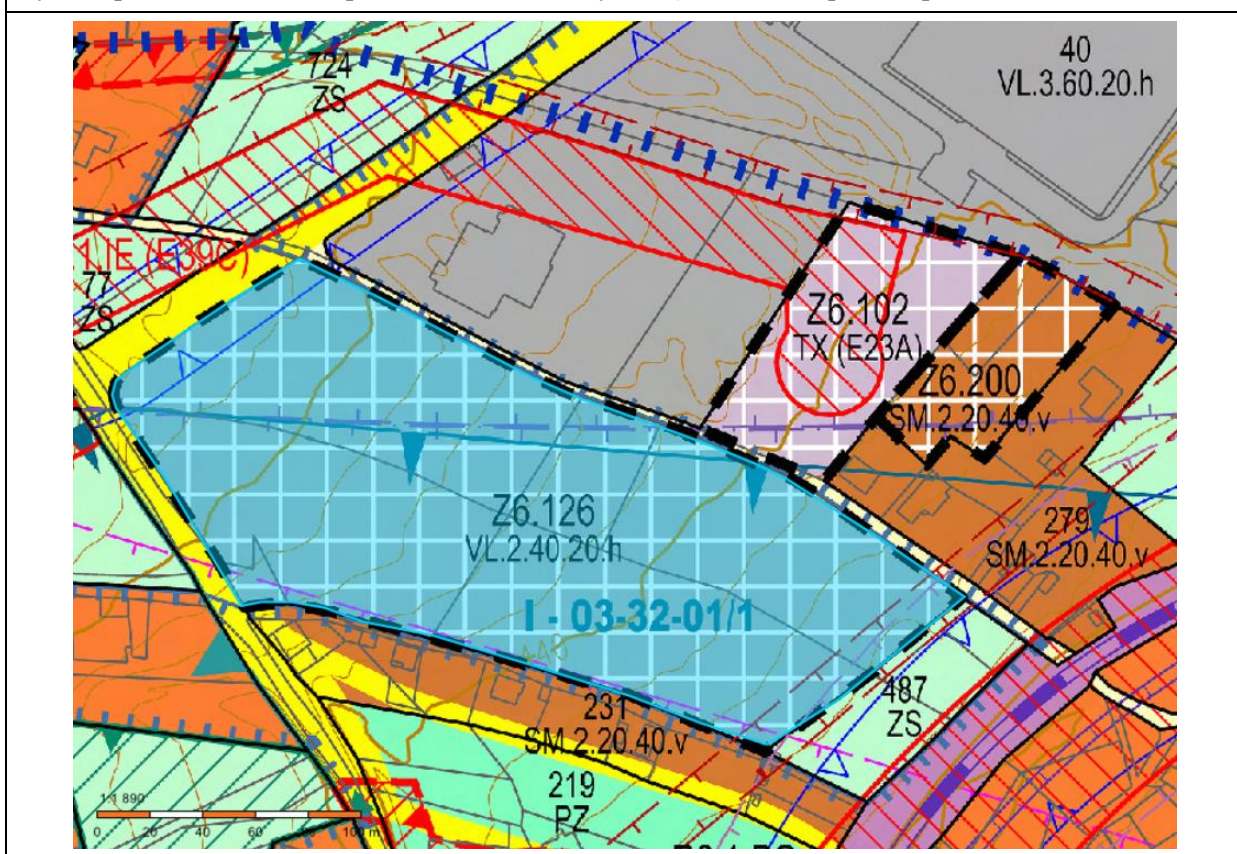
Výřez ze základní mapy území s lokalizací pozemků (odkaz do mapového portálu [zde](#))



Výřez aktuální katastrální mapy (odkaz do mapového portálu [zde](#))



Výřez z platného územního plánu - koordinační výkres (odkaz do mapového portálu [zde](#))



**Obec: Statutární město Liberec**

**Úřad: Magistrát města Liberec**

**Odbor územního plánování**

**Ulice: nám. Dr. E. Beneše 1/1**

**PSČ, obec: 460 59 Liberec 1**

V Liberci.....dne.....**25.05.2022**.....

**Návrh na změnu územního plánu obce .....Liberec..... zkráceným postupem**  
podle ustanovení § 55a odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),  
v platném znění.

**I. Žadatel**

**Hengst Filtration s.r.o** .....  
jméno a příjmení / název nebo obchodní firma

**IČ: 107 44 002**.....  
datum narození / identifikační číslo

**Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec**  
místo trvalého pobytu / adresa sídla

**Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec**  
adresa pro doručování

**Ing. Vladimír Suchý ( jednatel ), tel: [redacted] e-mail: [redacted]**  
telefonní kontakt, e-mailová adresa

**Žadatel je zastoupen** (pokud jedná sám, níže požadované identifikační údaje se nevyplňují):  
Při zastupování musí být doložena plná moc. V případě zastupování z důvodu uvedených v § 33 odst. (2) písm. c)  
zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (plná moc je udělena pro neurčitý počet řízení s určitým  
předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu) musí být plná moc ověřená. Plná  
moc musí obsahovat údaje dle § 37 odst. (2) správního řádu.

jméno a příjmení / název nebo obchodní firma

datum narození / identifikační číslo

místo trvalého pobytu / adresa sídla

adresa pro doručování

telefonní kontakt, e-mailová adresa

**seznam pozemků v k.ú. Pilínkov ( okres Liberec ) 631 108, kterých se změna územního plánu týká:**

**Pozemky jsou ve vlastnictví žadatele**

- **391/5** – 8 249 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/11** – 1 751 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/3** – 5 927 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/2** – 8 706 m<sup>2</sup>; orná půda; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/10** – 6 734 m<sup>2</sup>; orná půda; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **393** – 302 m<sup>2</sup>; ostatní plocha; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec

**II. důvody pro pořízení změny územního plánu** (V důvodech se uvede, proč by měla být změna územního plánu pro návrh uvedený v bodě II. provedena, aby mohly být územním plánem vytvořeny předpoklady k realizaci návrhu.)

Dne 20.12.2021 podepsalo Statutární město Liberec se společností Hengst Filtration s.r.o. (dále také „žadatel“) tzv. Plánovací smlouvu jako podklad pro další územní řízení ve věci výstavby „Inovačního centra pro výzkum, vývoj a výrobu systémů na filtraci vzduchu – ul. Puškinova“ v k.ú. Pilínkov. Tato smlouva byla schválena Usnesením Rady města dne 16.12.2021 (č. usnesení 302/2021), kdy podkladem pro toto schválení byla projektová dokumentace specifikovaná v plánovací smlouvě.

Společnost Hengst Filtration dne 22.12.2021 podala žádost o zahájení územního řízení, aby zajistila na základě výše jmenované smlouvy potřebná rozhodnutí jednotlivých odborů Statutárního města Liberec, které se k územnímu řízení vyjadřovaly. Žadatel obdržel postupně veškerá kladná vyjádření a stanoviska nutná k vydání územního rozhodnutí, jako poslední bylo vyjádření odboru dopravy, ze dne 21.2.2022, resp. 22.2.2022.

Dne 24.2.2022 došlo ke schválení nového územního plánu města, kterým došlo ke změně regulativů v otázce *povolené výšky budovy a zastavitelné plochy pro pozemky*. Žadatel tak na základě nových regulativů není schopen uskutečnit svůj stavební záměr dle původní projektové dokumentace a hrozí neuskutečnění plánované investice a úplné zrušení společnosti žadatele v ČR na území města Liberec. Žadatel proto nyní podává tuto žádost, konkrétní požadavky na změnu územního plánu ve zkráceném řízení.

### III. návrh na obsah změny územního plánu včetně uvedení a vymezení v katastrální mapě dotčených pozemků

(např. stavba rodinného domu, rozšíření zemědělského areálu, komerční výstavba rodinných domů, výstavba výrobní a skladovací haly, ...)

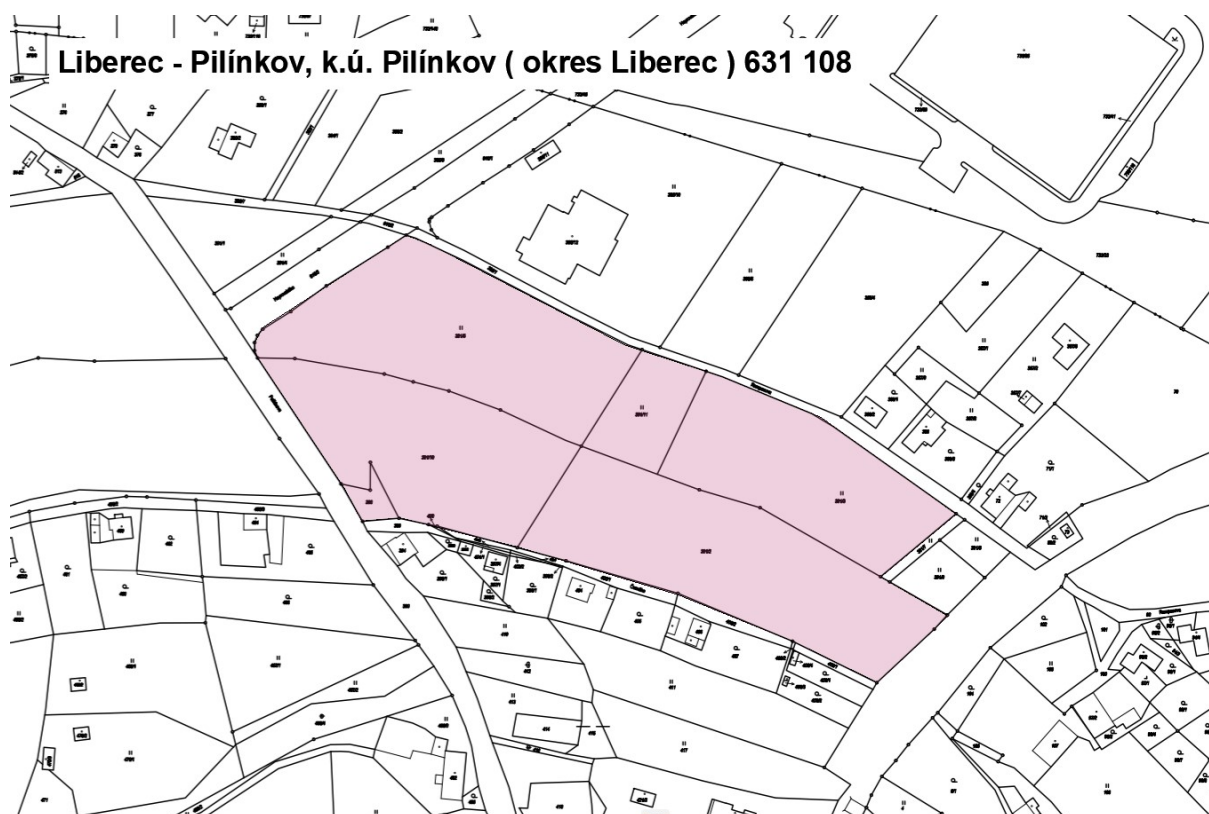
#### a) identifikace pozemků dotčených návrhem změny územního plánu:

- **391/5** – 8 249 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/11** – 1 751 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/3** – 5 927 m<sup>2</sup>; trvalý travní porost; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/2** – 8 706 m<sup>2</sup>; orná půda; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **391/10** – 6 734 m<sup>2</sup>; orná půda; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec
- **393** – 302 m<sup>2</sup>; ostatní plocha; vlastník: Hengst Filtration s.r.o., Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec

Veškeré pozemky jsou užívány jako trvalý travní porost i přes to, že jsou pozemky 391/10 a 393 vedeny jako orná půda a ostatní plocha.

Část pozemků ve vlastnictví investora – pozemky 391/7; 391/8; 391/9 a část pozemku 391/2 jsou vedeny územním plánem jako ZELEŇ SÍDELNÍ – u těchto pozemků není požadavek na změnu.

#### Snímek z katastrální mapy se zákresem dotčených pozemků:



## **b) popis navrhované změny funkčního využití a prostorového uspořádání území:**

S novým územním plánem města Liberce, který byl schválen 24.2.2022, byl k pozemkům ve vlastnictví společnosti Hengst filtration s.r.o. přiřazen regulativ, který značně mění využití pozemku.

V současné chvíli je na pozemku navržen soubor objektů a zpevněných ploch komunikací a prkovacích ploch, plochy zeleně s náhradní výsadbou a dále otevřená retenční nádrž provedená v přírodním charakteru – viz příložená dokumentace.

Objekt je v současné chvíli osazen na kótě 444,10 m.n.m. Podlaha objektu je v jedné úrovni. Objekt se dělí na část skladovou a výrobní. Skladová část je navržena s výškou 16m od podlahy – zde se tedy konstrukcí atiky dostáváme na úroveň 460,10 m.n.m. a na výrobní část s výškou 8m – kde se dostáváme na úroveň 452,10 m.n.m.

Rozměry jednotlivých objektů navržených v současné chvíli na pozemku jsou:

**SO 01 – výrobní a skladový objekt** je navržen o rozměrech : 181,800 m x 85,800 m. Zastavěná plocha je : 14 302,45 m<sup>2</sup>; výška objektu je: ve výrobní části 8 m a ve skladové a výrobní části 16 m od +/-0,000.

Výška atiky je na kótě +460,10 m.n.m. a +452,10 m.n.m.

Objekt je jednopodlažní

**SO 02 – administrativní budova** je obdélníkového tvaru a je navržena o rozměrech: 13,0 x 57,740 m. Zastavěná plocha budovy je: 750,62 m<sup>2</sup>; výška objektu je 12,00 m. Objekt administrativní budovy je trojpodlažní. Horní hrana atiky je umístěna na kótu +452,10 m.n.m.

**SO 03 - energocentrum** – obdélníkový přístavek u haly SO 01 o rozměrech 24,7 x 6,1 m. Přístavba energocentra je dvoupodlažní. Zastavěná plocha je: 150,67 m<sup>2</sup>; výška objektu je: 9m. Horní hrana atiky je na kótě +449,10 m.n.m.

**SO 04 – zázemí údržby pozemku** – jedná se o obdélníkový objekt, který je přiřčen k výrobní hale. Půdorysné rozměry jsou: 6,4 m x 4,9 m. Zastavěná plocha objektu je: 31,36 m<sup>2</sup>. Výška objektu je: 2,800 od +/-0,00. Celková výška je: 4,0m.

**SO 05 – vrátnice** – jedná se o samostatný obdélníkový objekt při vjezdu na pozemek. Rozměry vrátnice jsou navržena na 20,54 x 12,240 m. Zastavěná plocha objektu je tedy: 251,4 m<sup>2</sup>. Vrátnice je jednopodlažní objekt s výškou: 3,7 m.

**SO 06 – nádrž na požární vodu** – jedná se o nadzemní kruhovou nádrž o průměru 10,00m. Zastavěná plocha je 78,54 m<sup>2</sup>

**SO 07 – Opěrné stěny**

**SO 08 – Zpevněné plochy a komunikace**

**SO 09 – Oplocení**

**SO 10 – Retenční nádrž na dešťové vody** – jedná se o retenční nádrž, která bude provedena jako přírodě blízká

**SO 11 – Sadové úpravy**

**SO 12 - Přípojka VN**

**SO 13 - Přeložka trasy NN**

**SO 14 - Přeložka trasy VN**

**SO 15 - Přeložka kabelu CETIN + přípojka optického kabelu**

Budovy využívaly pozemek v maximální možné míře dle původních regulativů, které platily v době zpracování projektové dokumentace a v době podání žádosti o změnu územního rozhodnutí.

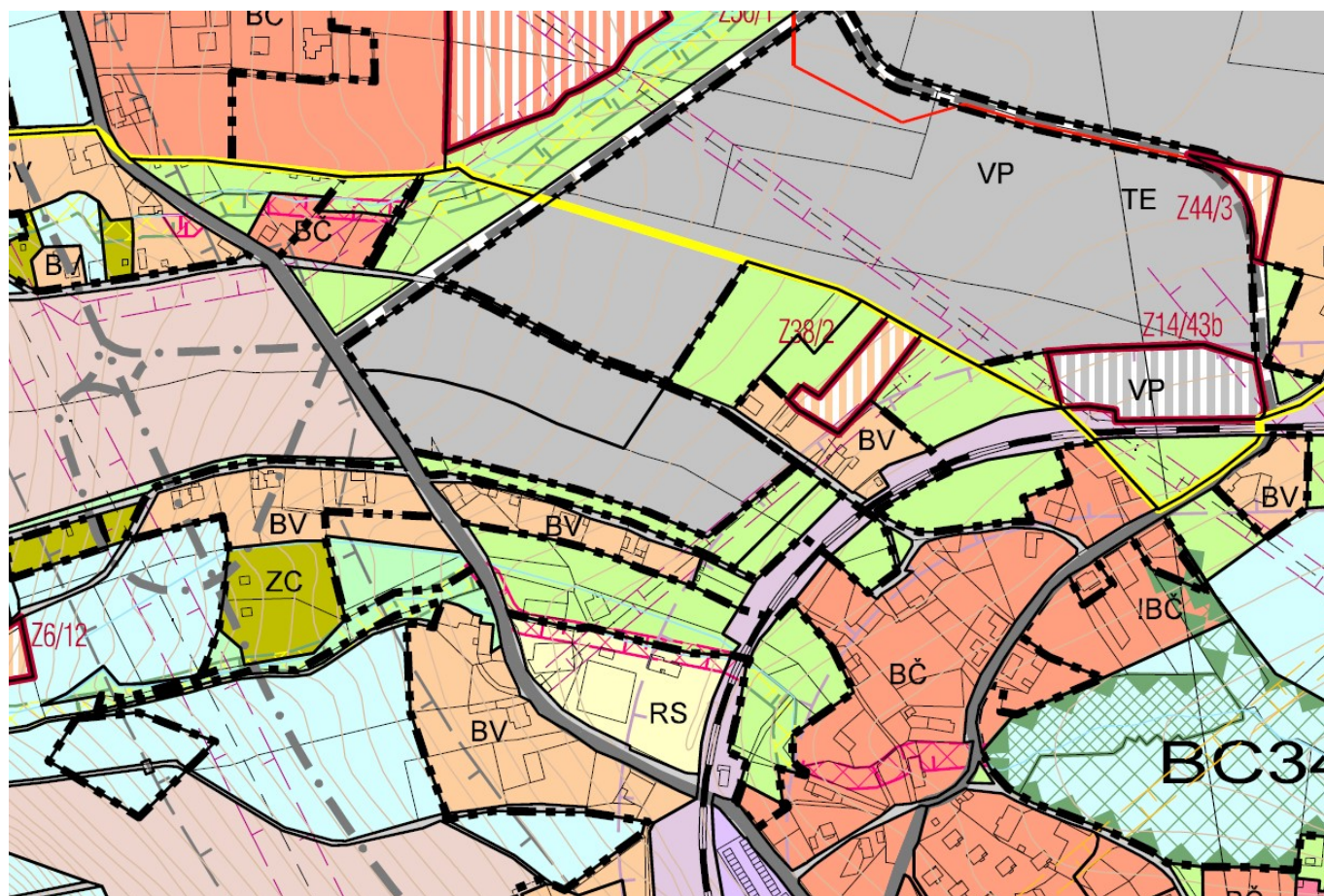
Při návrhu komplexu se vycházelo zejména z územního rozhodnutí o umístění stavby a o využití území pro stavbu: „Průmyslová zóna Liberec – Jih“ vydaného pod číslem jednacím SUU/7120/1432/2000-Ře, které je stále v platnosti.

Územní rozhodnutí umožňovalo max. výšku zástavby 15m a v místě s nadmořskou výškou nad 440 m.n.m. pak 10m.

Maximální podíl zastavěné plochy nadzemními objekty je stanoven na 60%. Min. podíl zeleně je stanoven na 20%. Odstupové vzdálenosti mezi objekty byly dány 1,5 násobkem výšky vyššího z objektů.

V původním územním plánu nebyly vytvořené obecné regulativy pro jednotlivé plochy. Vycházelo se tedy z územního rozhodnutí vydaného pro průmyslovou zónu Liberec – Jih.

**Snímek z původního územního plánu:**



**Základní regulační podmínky - přípustnost činností v zastavitelných územích dle původního územního plánu:**

### **3.3.12. PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY (VP)**

1. Plochy průmyslové výroby jsou území pracovních aktivit, určená pro umístění průmyslových staveb a skladů s doprovodnými činnostmi.
2. Zvláštním případem ploch průmyslové výroby jsou průmyslové zóny, pro něž se vyhláškou města nebo jiným dokumentem stanovuje zvláštní režim, zpravidla režim areálu.
3. Určujícím typem zástavby jsou výrobní haly tovární povahy a skladovací haly.
4. V plochách průmyslové výroby jsou přípustné stavby občanské vybavenosti převážně místního, popřípadě městského významu.
5. Od ploch pro bydlení budou plochy pracovních aktivit odděleny účinným pásem ochranné zeleně. Podmínky účinnosti určí svým stanoviskem příslušný dotčený správní úřad ochrany životního prostředí.

TABULKA Č. 3.3/12 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY (VP)

Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	Nepřípustné	
	bytové domy venkovského charakteru		
	viladomy		
	bytové domy v blocích		
	vícepodlažní bytové domy		
Průmysl, řemesla	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	Podmíněné	nesmí být průmyslová prvovýroba (tj. chemické, hutní provozy)
	areály pro průmyslovou výrobu	Přípustné	
	provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	Přípustné	
	sklady a skladovací plochy	Přípustné	
	areály stavební výroby vč. betonárek a obaloven	Přípustné	
	prodejní sklady	podmíněné	s maximální výměrou užitné plochy 2500 m <sup>2</sup>
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravy zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	Nepřípustné	
	sklady hnojiv		
	školký ovocných a okrasných dřevin		
	samostatné skleníky		
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králikárny, malá hnojiště)		
	stavby pro chov koní		
	stavby a zařízení pro chov kožesinových zvířat		
	útluky pro zvířata		
	veterinární ordinace integrované		
	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravy zahradnické techniky)		
	Stravování, ubytování		restaurace, hostince
integrované jídelny, bufety a restaurace		podmíněné	související s hlavní činností
hotely, penziony, hostely		Nepřípustné	
ubytovny, koleje		Nepřípustné	
Obchod	Autobazary	Podmíněné	provozem ani obsluhou neomezí hlavní činnost
	obchodní domy	Nepřípustné	
	prodejniny integrované	podmíněné	související s hlavní činností
	prodejniny stánky	přípustné	
	samostatné prodejny	Nepřípustné	
	Tržiště	Nepřípustné	
Kultura, církev	Tržnice	Nepřípustné	
	stavby pro kulturní účely	Nepřípustné	
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	podmíněné	související s hlavní činností
Správa	kostely, kaple, modlitebny	přípustné	
	stavby pro administrativu a veřejnou správu	Podmíněné	související s hlavní činností
	stavby pro archivnictví		
Školství, vzdělávání, výzkum	integrované kanceláře		
	materšské školy	Podmíněné	pro potřeby uživatele
	materšské a základní školy	Nepřípustné	
	stavby pro vědu a výzkum	Přípustné	
	integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)	Přípustné	
Sociální služby	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	podmíněné	související s hlavní činností
	stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony, domy s pečovatelskou službou)	Nepřípustné	



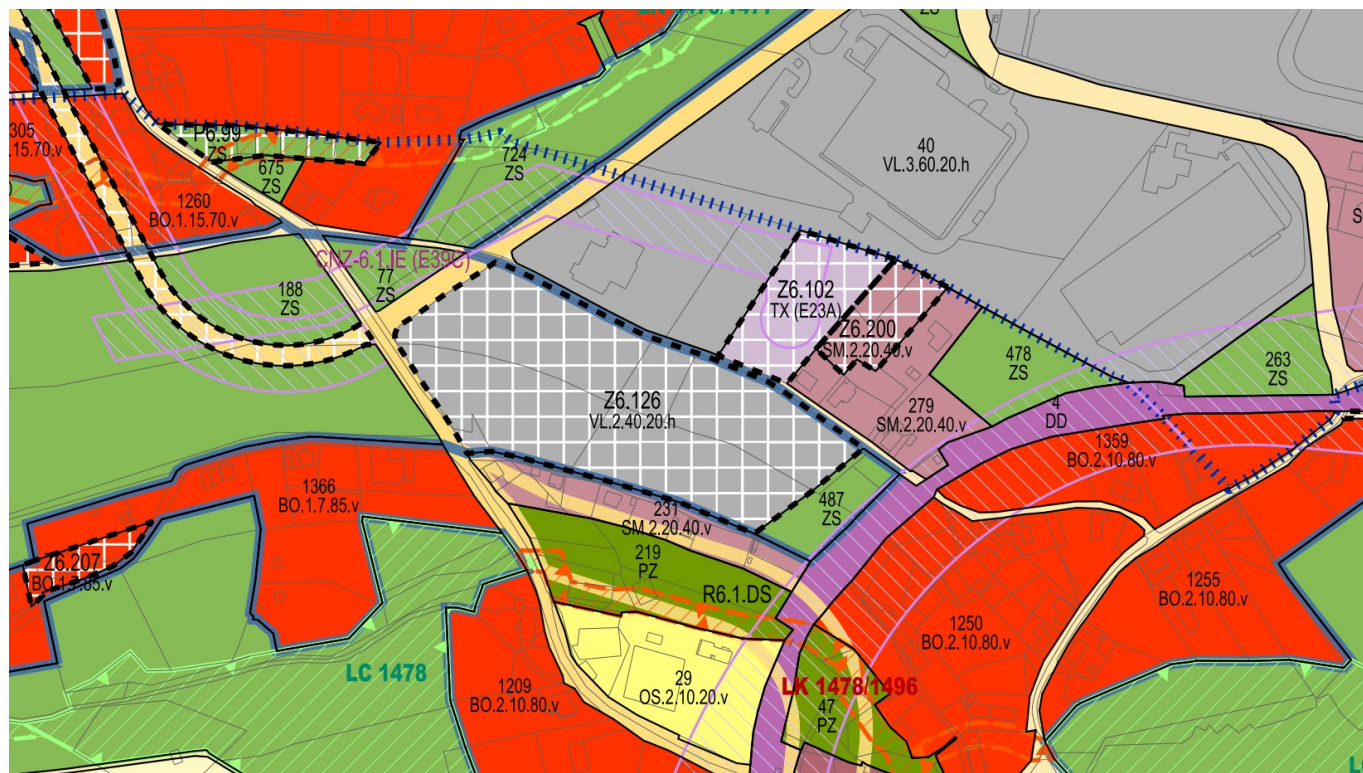
	stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)	Nepřípustné	
	specializované kliniky	Nepřípustné	
	integrována zařízení pro sociální účely (např. domovinky, denní stacionáře)	Nepřípustné	
	integrována zdravotnická zařízení (ordinace)	Podmíněné	související s hlavní činností
Sport, rekreace	areály volného času, centra pohybových aktivit	Nepřípustné	
	dětská hřiště	Nepřípustné	
	jezdecké plochy a stezky	Nepřípustné	
	tělocvičny, sokolovny, kryté haly	Nepřípustné	
	víceúčelová nekrytá hřiště bez zvláštního vybavení	Nepřípustné	
	integrována sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	podmíněné	související s hlavní činností
	samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	Nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty	Nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – rekreační chalupy	Nepřípustné	
rozhledny a vyhlídkové věže	Nepřípustné		
Ochrana a obrana	hasičské zbrojnice	Podmíněné	místního i městského významu
	policejní stanice	podmíněné	místního významu
Dopravní vybavenost	garáže hromadné	přípustné	
	parkovací objekty	přípustné	
	garáže samostatné	Nepřípustné	
	CS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	Podmíněné	provozem ani obsluhou neomezí hlavní činnost
	odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů	přípustné	
odstavné a parkovací plochy autobusů	přípustné		
Technická vybavenost	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení na objektech	podmíněné	neporuší architektonický a krajinný ráz
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)	podmíněné	
	sběrné dvory a sběrné druhotných surovin	přípustné	

S novým územním plánem, který byl schválen 24.2.2022 byl k pozemkům ve vlastnictví společnosti Hengst filtration s.r.o. přiřazen regulativ, který značně mění využití pozemku. Regulativ na pozemku je dán kódem: Z6.126.VL.2.40.20.h.

Z – plocha změn Zastavitelná  
6 – pořadové číslo sektoru  
126 – pořadové číslo  
VL – funkce plochy – výroba lehká ( VL )  
2 – výšková hladina  
40 – koeficient zastavění nadzemními stavbami ( Kn )  
20 – koeficient zeleně ( Kz )  
H – charakter zástavby – „h“ zástavba hospodářských areálů

Regulativ tedy omezuje zastavěnost nadzemními objekty na 40% a reguluje výšku zástavby na 6m + 6 m pro připočtení vystupujícího suterénu díky rozdílu mezi úrovněmi přílehlajícího svažitého terénu.

Snímek z nového územního plánu schváleného 24.2.2022:



Požadavkem na změnu územního plánu je povolena zastavěnost nadzemními objekty na pozemcích 60% a výška budov umožňující realizovat návrh investora – to je budova s výškou 16m od +/- 0,000, kdy atika objektu je umístěna ve výšce +460,10 m.n.m. a podlaha objektu na kótě 444,10 m.n.m. Dle výškové hladiny uvedené v novém územním plánu se jedná o výškovou hladinu 6.

**IV. návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 stavebního zákona**

Náklady na zpracování změny územního plánu uhradí navrhovatel změny územního plánu po dohodě s obcí.

**Povinné přílohy:**

- 1) **§ 55a písm. d) stavebního zákona** - stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Příslušným orgánem ochrany přírody může být v závislosti na místní příslušnosti Krajský úřad Libereckého kraje, Ministerstvo životního prostředí, Správa CHKO Jizerské hory, Správa CHKO Lužické hory.
- 2) **§ 55a písm. e) stavebního zákona** - stanovisko krajského úřadu (Krajský úřad Libereckého kraje) jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle § 55a písm. d) stavebního zákona uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- 3) Navrhovaný obsah změny, který byl předložen Krajskému úřadu Libereckého kraje k vydání stanovisek povinné přílohy 1) a 2).
- 4) Doklad prokazující vlastnické právo navrhovatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, **nelze-li** tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Je-li navrhovatelem oprávněný investor, doklad prokazující tuto skutečnost.

**Upozornění:**

**Za platnost doložených údajů zodpovídá navrhovatel změny. Všechny body žádosti musí být vyplněny a zároveň musí být dodány všechny povinné přílohy. V opačném případě bude žadatel vyzván k dodání chybějících náležitostí.**

.....  .....

podpis žadatele nebo jeho zástupce

**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC****Úřad územního plánování  
Nám. Dr. E. Beneše 1  
460 59 LIBEREC 1**Vaše značka  
CJ MML 136612/22

Naše značka

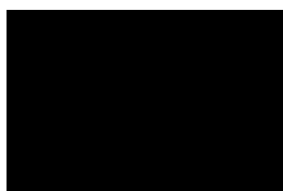
Vyřizuje

v Liberci dne  
24.8.2022**Věc: Doplnění návrhu na pořízení změny ÚP Liberec zkráceným postupem**

Na základě Vaší výzvy č.j. UP/7110/133530/22/Be – UPUP ze dne 17.6.2022 jsme odstranili nedostatky a doplnili návrh na pořízení změny územního plánu Liberec zkráceným postupem:

- V příloze zasíláme stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje (zn. KULK 53235/2022 ze dne 9. 8. 2022) k navrhovanému obsahu změny Územního plánu Liberec dle §55a, odst.(2), písm.d) a e) Stavebního zákona č.183/2006 Sb. Toto stanovisko z hlediska ochrany přírody (písm.d) sděluje, že navrhovaný obsah změny nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry významný negativní vliv na EVL a ptačí oblasti. Současně vylučuje významný negativní vliv na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a její celistvost. Z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí (písm.e) dotčený orgán neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- K otázce požadované výškové hladiny uvádíme, že navrhovaná výška haly je sice 16 m, ale s ohledem ke konfiguraci a výraznou svažitost terénu nelze vyloučit, že část podzemních podlaží bude vystupovat nad okolní terén. Proto po konzultaci s autorem ÚP požadujeme pro tuto změnu stanovit limitní výškovou hladinu zástavby 5.

Vzhledem k tomu, že tímto jsme splnili požadavky Vaší výzvy, žádáme Vás o pokračování v pořizování této navrhované změny Územního plánu Liberec zkráceným postupem.

.....  
podpis zástupce navrhovatele**Navrhovatel:****Hengst Filtration s.r.o**  
**Slovanská 781, Liberec XXV – Vesec, 463 12 Liberec**  
**IČ: 107 44 002**  
**Ing. Vladimír Suchý ( jednatel ), tel: [redacted] e-mail: [redacted]**

Příloha dle textu: Stanovisko KÚLK dle §55a, odst. (2), písm. d) a e) Stavebního zákona

**Hengst Filtration s.r.o.**Slovanská 781,46312 Liberec XXV-Vesec,Česká republika,Tel:+420 485225111,www.hengst.com  
Reg. u OR Krajského soudu v Ústí n./L.-C 46925, IČ: 10744002, Management Board: Vladimír Suchý  
Komerční banka, a.s., Praha, SWIFT: KOMBCZPPXXX, IBAN: CZ2601000001231958950287 (EUR)  
Komerční banka, a.s., Praha, 123-1958470267/0100 (CZK)  
DIČ/VAT: CZ10744002



## KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

odbor životního prostředí a zemědělství

Datová schránka

Hengst Filtration s. r. o.  
Ing. Vladimír Suchý  
Slovanská 781  
463 12 LIBEREC – VESEC

Váš dopis značky/ze dne  
12. 7. 2022

Naše značka  
KULK 53235/2022

Vyřizuje/linka  
Ing. Glogarová/404  
[dana.glogarova@kraj-lbc.cz](mailto:dana.glogarova@kraj-lbc.cz)  
Bc. Bulíř/359  
[pavel.bulir@kraj-lbc.cz](mailto:pavel.bulir@kraj-lbc.cz)

Liberec  
9. srpna 2022

### Stanovisko

k navrhovanému obsahu změny Územního plánu Liberec

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako příslušný úřad obdržel dne 12. 7. 2022 v souladu s ust. § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), žádost o vydání stanoviska k navrhovanému obsahu změny Územního plánu Liberec (dále jen „změna ÚP Liberec“).

Změna ÚP Liberec se týká následujících pozemků v k. ú. Pilínkov:

- 391/5 – 8 249 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ
- 391/11 – 1 751 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ
- 391/3 – 5 927 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ
- 391/2 – 8 706 m<sup>2</sup>, orná půda – III. třída ochrany BPEJ
- 391/10 – 6 734 m<sup>2</sup>, orná půda – III. třída ochrany BPEJ
- 393 – 302 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – ostatní komunikace

Pozemky o celkové rozloze cca 3,2 ha jsou dle platného územního plánu evidovány jako plocha Z6.126.VL.2.40.20.h, umožňují funkci lehké výroby (VL) s výškovou hladinou 2 (6 m + 6 m pro připočtení vystupujícího suterénu díky rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu), s koeficientem zastavění nadzemními stavbami maximálně 40 % a koeficientem zeleně minimálně 20 %.

Požadavkem na změnu územního plánu je povolena zastavěnost nadzemními objekty na pozemcích 60 % a výška budov umožňující realizovat návrh investora – to je budova s výškou 16 m od +/- 0,000, kdy atika objektu je umístěna ve výšce +460,10 m. n. m. a podlaha objektu na kótě 444,10 m. n. m. Dle výškové hladiny uvedené v novém územním plánu se jedná o výškovou hladinu 6.

Změna ÚP Liberec je navrhována za účelem realizace konkrétního záměru:

T +420 485 226 111 E [podatelna@kraj-lbc.cz](mailto:podatelna@kraj-lbc.cz)

SO 01 – výrobní a skladový objekt o rozměrech 181,8 m x 85,8 m, zastavěná plocha 14 302,45 m<sup>2</sup>, výška objektu je ve výrobní části 8 m a ve skladové a výrobní části 16 m. Objekt je jednopodlažní.

SO 02 – administrativní budova o rozměrech 13,0 x 57,740 m, zastavěná plocha 750,62 m<sup>2</sup>, výška objektu je 12,00 m. Objekt je trojpodlažní.

SO 03 – energocentrum – obdélníkový přístavek u haly SO 01 o rozměrech 24,7 x 6,1 m, zastavěná plocha 150,67 m<sup>2</sup>, výška objektu 9 m. Přístavba energocentra je dvoupodlažní.

SO 04 – zázemí údržby pozemku – jedná se o obdélníkový objekt, který je přičleněn k výrobní hale. Půdorysné rozměry jsou 6,4 m x 4,9 m, zastavěná plocha 31,36 m<sup>2</sup>, výška objektu je 2,8. Celková výška je 4 m.

SO 05 – vrátnice – jedná se o samostatný obdélníkový objekt při vjezdu na pozemek. Rozměry vrátnice jsou 20,54 x 12,24 m, zastavěná plocha 251,4 m<sup>2</sup>, výška 3,7 m. Vrátnice je jednopodlažní objekt.

SO 06 – nádrž na požární vodu – jedná se o nadzemní kruhovou nádrž o průměru 10,00 m. Zastavěná plocha je 78,54 m<sup>2</sup>.

SO 07 – Opěrné stěny

SO 08 – Zpevněné plochy a komunikace

SO 09 – Oplocení

SO 10 – Retenční nádrž na dešťové vody – jedná se o retenční nádrž, která bude provedena jako přírodě blízká.

SO 11 – Sadové úpravy

SO 12 – Přípojka VN

SO 13 – Přeložka trasy NN

SO 14 – Přeložka trasy VN

SO 15 – Přeložka kabelu CETIN + přípojka optického kabelu

## Z hlediska soustavy NATURA 2000

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) a dále podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, po posouzení výše uvedené změny ÚP Liberec vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny toto s t a n o v i s k o:

**Navrhovaný obsah změny ÚP Liberec nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv změny koncepce na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.**

### Odůvodnění:

Realizací záměru budou dotčeny pozemky v k. ú. Pilínkov. Tyto pozemky nezasahují do území žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nejbližší evropsky významná lokalita (dále jen EVL) Vápenice – Basa, jejímž předmětem ochrany jsou 4 stanoviště (6230\* - Druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech (a v kontinentální Evropě v podhorských oblastech), 6520 - Horské sečené louky, 9110 - Bučiny asociace *Luzulo-Fagetum*, 9180\* - Lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklich) a 2 druhy živočichů (netopýr černý (*Barbastella barbastellus*) a netopýr velkouchý (*Myotis bechsteini*), je od záměrem dotčeného území vzdálená cca 2,5 km. Navrhovaná změna ÚP Liberec vzhledem

k charakteru a lokalizaci záměru nemůže mít na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost této EVL ani na celkovou soudržnost soustavy Natura 2000 významný vliv.

## **Z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona uplatňuje toto stano visko:

**K návrhu obsahu změny ÚP Liberec**, po jeho posouzení a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů“), a dále s ohledem na stanovisko orgánu ochrany přírody vydané dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého lze vyloučit významný vliv koncepce na EVL a ptačí oblasti, krajský úřad **neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí**.

### Odůvodnění:

Krajský úřad při hodnocení obsahu změny ÚP Liberec přihlédl k následujícím podkladům:

- Stávající Územní plán Liberec (<https://www.uzemniplanliberec.cz/>)
- <http://geoportal.kraj-lbc.cz>,
- Stanovisko Natura 2000 (uvedené výše),
- vyjádření ústředního správního úřadu z hlediska zákona o posuzování vlivů č. j. MZP/2021/710/4066 ze dne 5. 10. 2021 k záměru „Inovační centrum pro výzkum, vývoj a výrobu systémů na filtraci vzduchu“ (dále jen „stanovisko MŽP z hlediska EIA“).

Krajský úřad posoudil předložený návrh obsahu změny ÚP Liberec na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů:

### **1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:**

**a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce** – Návrh změny ÚP Liberec obsahuje invariantní řešení předložených změn. Vzhledem k cílům koncepce a dále k důvodům pořízení změny (vyplývá z konkrétních požadavků), jejímu charakteru a rozsahu je invariantní řešení dostačující.

**b. míru, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje** – Požadavek na změnu nezaloží rámec pro umístění záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona. Ze stanoviska MŽP z hlediska EIA vyplývá, že záměr „Inovační centrum pro výzkum, vývoj a výrobu systémů na filtraci vzduchu“ nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona. Vliv na soustavu Natura 2000 byl vyloučen. Dostatečná ochrana životního prostředí bude zajištěna dodržením požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepcí** – Je navrhována změna takového charakteru a rozsahu, u které není předpoklad negativního ovlivnění jiných koncepcí na mezinárodní ani národní úrovni. Ovlivnění územních plánů okolních sídel lze vyloučit.

**d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje** – Územní plán města je strategickým dokumentem s dobrým potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví.

**e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálněekonomických aspektů)** – Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Změnou ÚP Liberec nedojde k zásadnímu ovlivnění udržitelného rozvoje dotčeného území, které by vyvolalo nutnost komplexního posouzení vlivů. Dostatečná ochrana životního prostředí a veřejného zdraví bude zajištěna dodržáním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci** – Krajskému úřadu nejsou známy problémy životního prostředí závažné pro koncepci, které by vyvolaly nutnost zpracování dokumentace SEA. Dostatečnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví zajistí respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek příslušných dotčených orgánů státní správy.

**g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví** – Předkládaná změna ÚP Liberec neobsahuje takové podněty, které by představovaly významné dopady do oblastí uplatňování práva životního prostředí EU.

## **2. Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:**

**a. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu** – V rámci realizace předkládané změny ÚP Liberec krajský úřad předpokládá vlivy trvalé a nevratné, zejména na zemědělskou půdu, krajinný ráz, odtokové poměry, mikroklima místa. Dostatečnou ochranu životního prostředí však lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**b. kumulativní a synergickou povahu vlivu** – Na základě charakteru a rozsahu požadavku na změnu ÚP Liberec nelze očekávat žádné závažné kumulativní a synergické vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení vlivů. Dostatečnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**c. přeshraniční povahu vlivu** – Vzhledem k charakteru a rozsahu požadavku na změnu lze přeshraniční vlivy vyloučit.

**d. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích)** – Vzhledem k charakteru a rozsahu změny nelze očekávat žádná neobvyklá a závažná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení změny koncepce, která by vyvolala nutnost komplexního posouzení vlivů. Dostatečnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.



**e. závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen) –** Ve městě Liberec o celkové rozloze 106,1 km<sup>2</sup> žije 104 261 obyvatel (<https://www.czso.cz/csu/xl/obyvatelstvo-xl>). Vzhledem k charakteru a rozsahu požadavku na pořízení změny a předpokládanému využití plochy lze očekávat vlivy na životní prostředí, včetně vlivů na obyvatelstvo. Dostatečná ochrana životního prostředí a veřejného zdraví však bude zajištěna respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:**

**i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví –** Dostatečná ochrana životního prostředí z hlediska zvláštních přírodních charakteristik a kulturního dědictví bude zajištěna dodržáním požadavků, které vyplynou ze stanovisek příslušných orgánů státní správy.

**ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace –** Vzhledem k charakteru požadavku na pořízení změny nelze očekávat vlivy na hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace.

**iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot –** Vzhledem k předmětu a rozsahu změny nelze předpokládat překročení norem kvality životního prostředí, které by vyvolalo nutnost komplexního posouzení vlivů změny ÚP Liberec na životní prostředí a veřejné zdraví. Dostatečnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání –** Změna ÚP Liberec se týká následujících pozemků v k. ú. Pilínkov: 391/5 – 8 249 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ, 391/11 – 1 751 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ, 391/3 – 5 927 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost – III. třída ochrany BPEJ, 391/2 – 8 706 m<sup>2</sup>, orná půda – III. třída ochrany BPEJ, 391/10 – 6 734 m<sup>2</sup>, orná půda – III. třída ochrany BPEJ, 393 – 302 m<sup>2</sup>, ostatní plocha – ostatní komunikace. Lze proto očekávat negativní vlivy na ZPF – trvalé travní porosty III. třídy ochrany BPEJ. Dostatečnou ochranu životního prostředí lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**v. dopady změny klimatu –** Vzhledem k charakteru požadavku na pořízení změny, resp. k plánovanému záměru na ploše, krajský úřad předpokládá negativní ovlivnění (mikro)klimatu v dotčeném území. Dostatečnou ochranu životního prostředí lze zajistit respektováním požadavků, které vyplynou ze stanovisek dotčených orgánů státní správy.

**g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni –** Vzhledem k velikosti, umístění a charakteru požadavku na změnu lze konstatovat, že dostatečná ochrana životního prostředí z hlediska oblastí nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni bude zajištěna dodržáním požadavků, které vyplynou ze stanovisek příslušných orgánů státní správy. Nelze očekávat závažné negativní vlivy, které by vyvolaly nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Vliv na soustavu Natura 2000 byl vyloučen.

**3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti –** Přínos posouzení změny koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí na odlišné úrovni (ZÚR LK, PÚR ČR) v téže oblasti se nepředpokládá. Navrhovaná změna je nad rámec podrobnosti koncepcí zpracovávaných v téže oblasti, avšak na odlišné (nadřazené) úrovni.

Lze uzavřít, že na základě porovnání návrhu obsahu změny ÚP Liberec s výše uvedenými kritérii přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů, krajský úřad dospěl k závěru, že změnu ÚP Liberec není nutné posoudit dle zákona o posuzování vlivů. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů. Dodržování zákonných podmínek zajistí plnohodnotnou ochranu životního prostředí a veřejného zdraví v dotčeném území.

**Krajský úřad upozorňuje, že se jedná pouze o stanovisko příslušného úřadu z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a z hlediska vlivů na soustavu Natura 2000, nikoliv jednotlivých složek životního prostředí (např. ochrany vod, přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, ochrany lesa), která budou uplatněna až při veřejném projednání změny ÚP Liberec.**

S pozdravem

RNDr. Jitka Šádková  
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství