

Námitka CJ MML 012567/16 – Jan Čmelík a Ludmila Čmelíková

Lokalita: pozemek parc. č. 2061/3, 2058/6, k.ú. Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka č. 1:

Zvažovaný chodník nemůže procházet přes parcelu 2061/3. Tato, ačkoli na projednání ze dne 14. 1. 2016 bylo řečeno, že je ve vlastnictví města, je skutečně v soukromém vlastnictví, jehož skutečnost dokládáme přílohou č. 1 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí. Prosíme o zohlednění této skutečnosti.

Současně uznáváme, že po prostudování dalších materiálů jsme zjistili, že stavba na parcele 2061/3 – domácí dílna nebyla předchozími majiteli zapsána do katastru nemovitostí. Tuto situaci se budeme snažit nyní napravit. Na důkaz o existenci stavby na tomto pozemku přikládáme přílohu č. 2 – Kopii kolaudačního rozhodnutí s nabytím právní moci ze dne 7. 2. 1997 a přílohu č. 3 – Kopii Geometrického plánu č. 1097-488-95 a č. 1097-13-96.

Námitka č. 2.:

Před stavbou na pozemku 2058/6 je proveden nájezd z ulice Sladovnická. Je tedy nemožné realizovat Plochu sídelní zeleně dle navrženého schématu.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Na základě uplatněné námítky došlo k úpravě dokumentace a respektování skutečného stavu v území. Stísněné šířkové poměry budou řešeny konkrétně v projektu komunikace při realizaci zástavby v lokalitě.

Námitka CJ MML 015426/16 – p. Hůza

Lokalita: pozemek parc. č. 2099/1, 2098/1, 2102/1, 2101, k.ú. Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: *Námitce se vyhovuje.*

Text námítky včetně odůvodnění:

Jakým způsobem bude řešen provoz v Donské ulici, při navýšení počtu automobilů v dané lokalitě? Již v této době je provoz nebezpečný a v zimních měsících je někdy ulice nesjízdná.

Bylo by možné posunout, nebo upravit regulační čáru (vyznačeno na plánu), náš pozemek je místy terasovitý. Regulační čára je uprostřed vrchní terasy, což zamezuje vystavění RD.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Výstavba rodinných domů napojených na ulici Donská je podmíněno vybudováním odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Vozovka by měla být vybudována v šíři 5 m s navazujícími pásy zeleně v šíři 1,5 m po obou stranách. Dále bude lokalita doplněna o stezku pro bezmotorovou dopravu. Všechna tato opatření by měla zajistit plynulý a bezpečný provoz v lokalitě.

Na základě uplatněné námítky byla regulační čára na dotčených pozemcích upravena.

Přípomínka CJ MML 015109/16 – občanské sdružení Nová Ruda

Lokalita: celé řešené území

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Na základě představení návrhu územní studie v lokalitě Nová Ruda, ulice Sladovnická a Donská dne 14. 1. 2016 představiteli městského obvodu Vratislavice nad Nisou a představiteli zpracovatele této studie, předkládáme připomínky občanů lokality Nová Ruda zastupovaných OS Nová Ruda: (při realizaci rozvoje dané lokality žádáme o soulad s územně plánovací dokumentací a zohlednění v této chvíli známých a platných skutečností):

- 1) soulad s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g), kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- 2) soulad s novou koncepcí územního plánu lokality, schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“.
- 3) soulad s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická (BČ, BM), která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Residence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů).
Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizací většího počtu bytů by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská – Sladovnická a Sladovnická - Donská) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky.
- 4) respektovat závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech (zejména strana 8 – 11).

OS Nová Ruda kladně hodnotí předloženou studii ze dne 14. 1. 2016, která již zohledňuje některé připomínky k předložené studii ze dne 29. 7. 2015, ale dále však nezohledňuje skutečnosti, které předkládáme ve smyslu výše uvedených připomínek. Rozhodně budeme podporovat jakýkoliv rozvoj, který bude v souladu se stávajícím charakterem bydlení v této lokalitě, tedy převažujícím poměrem individuálního bydlení v podobě rodinných domů s menším poměrem domů řadových.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

- 1) Předmětná lokalita je dle platného územního plánu města součástí ploch bydlení čistého a bydlení městského. Jedná se o návrhové plochy, jejichž využití bylo v souladu s požadavkem územního plánu detailněji prověřeno územní studií. Dřívějším povolením RD do ploch bydlení městského byl determinován charakter území. Dle požadavku zadání navržená zástavba charakterem odpovídá spíše bydlení čistému. V přímé vazbě na stávající zástavbu rodinných

domů jsou navrženy hmotově odpovídající obytné objekty a to s obdobnou maximální přípustnou výškou a koeficientem zastavění. Navržená intenzita zástavby klesá od stávající areálu SČVK tak, aby byla respektována stávající zástavba. Obecně každý rodinný dům může mít v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. tři samostatné byty a z hlediska využití území má obdobný charakter jako malý bytový dům se třemi BJ. Kompaktnější zástavba bytových domů navržená podél jižního úseku Sladovnické ulice pak svým charakterem navazuje na charakter stávající minimálně šestipodlažní zástavby areálu SČVK.

- 2) Zastupitelstvo městského obvodu nemá kompetenci schvalovat koncepci územního plánu, z projednání konceptu územního plánu v roce 2011 vyplynulo ze strany městského obvodu několik požadavků, které byly zapracovány do pokynů schválených zastupitelstvem města Liberec v lednu 2012. V červnu 2015 schválilo zastupitelstvo města Liberec pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Jedním z pokynů pro projektanta bylo zhodnotit možnost zahuštění rozvojových ploch. Snahou je efektivně využít stávající rozvojové plochy uvnitř města a neřešit potřeby bytů návrhem nových ploch ve volné krajině na okraji města. Z tohoto důvodu byly na území MO Vratislavice z nového návrhu ÚP vyřazeny rozsáhlé rozvojové plochy na okraji a názor vedení MO na podobu ÚP v části dotčené územní studií byl upřesněn při jejím zadávání a nadstandardním projednávání. Městský charakter této lokality byl stanoven platným ÚPML, potvrzen novým návrhem ÚP a stvrzen pokyny pro jeho úpravu i zadáním.
- 3) Projektant vyřešil koncepčně celé území včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně přičemž přihlédl ke směrné části a významně snížil počet bytů navrhovaných v rámci projektu „Obytný soubor U Pivovaru“. Nová výstavba je podmíněna úpravou ulice Sladovnická, která zajišťuje přístup do lokality. Bez této investice není možné zahájit výstavbu v lokalitě. Právě i s ohledem na nutné doplnění zanedbaných infrastrukturních investic, které měly být realizovány jako podmiňující již pro stávající novou zástavbu lokality, je třeba zajistit přiměřenou rentabilitu na ně napojené zástavby, přičemž vyvolané zátěže ověřené územní studií i matematickým dopravním modelem nového ÚP jsou zcela odpovídající poloze lokality v kompozičně významném místě města i MO.
- 4) Projektant respektoval fakt, že v plochách bydlení městského byly povoleny rodinné domy, a proto jsou v části lokality bezprostředně navazující navrženy izolované objekty, které umožní zachování významných průhledů z této části ulice Sladovnická. V rozhodnutí krajského úřadu je také uvedeno, že zbývající část plochy bydlení městského nemusí být zastavěna pouze rodinnými domy. Projektant navrhuje intenzivnější zástavbu ve vazbě na areál SČVK, která prakticky nemá přímou vazbu na rodinné domy.

Námitka CJ MML 011804/16 – Mgr. Milena Zikešová

Lokalita: pozemek parc. č. 2055/4, k.ú. Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

1. Dle informace zmíněné na jednání ad výše uvedená věc dne 14.01.2016 uvádím, že jsem nedostala pozvánku na první jednání konané údajně v VII. měsíci 2015.
2. Nesouhlasím se zástavbou domů bytového charakteru na pozemku v mém vlastnictví parc.č. 2055/4 v k.ú. Vratislavice, mám dva syny a uvažujeme o výstavbě rodinných domů a o prodeji další části pozemku na rodinné domy.
3. Zdvouřile žádám, aby se výstavba na mém pozemku řídila příslušným stavebním zákonem co do event. umístění jednotlivých domů vč. dodržení odstupu od výstavby na pozemcích sousedních – tedy nikoli v určené „demarkační modré“ linii studie.
4. Pozemek v mém vlastnictví je již spíše rovinného charakteru a odůvodnění architekta na zmíněném jednání, že výška 10,5 m bude d.f. včetně 1.nadzemního podlaží, tedy podlaží částečně zapuštěného do terénu, by zde nebylo naplněno.
5. Závěrem uvádím svůj názor, že výstavbou d.f. sídlištního typu na tak nerozsáhlé ploše dojde k naprosté devalvaci této lokality klidnějšího charakteru. Dokladem může být „spokojenost“ majitelů rodinných domů v lokalitě Horská, Kovařovicova a U Slunečních lázní, kde se prosadila obdoba této dotčené územní studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

1. Schůzka konaná v červenci 2015 nebyla svolána pořizovatelem a nebyla součástí procesu pořizování územní studie, schůzka byla informativní a organizovaná samosprávou městského obvodu.
2. Na základě uplatněné námítky došlo k úpravě. Z plochy 4.23f.B byla oddělena část 4.23.k s ohledem na dotčení rozdílného vlastnictví. Tím je umožněno v obou samostatných regulačních blocích navrhnout rozdílný charakter stavebních objektů při zachování obecného principu orientačního charakteru znázorněné zástavby při požadavku na jednotný charakter v každém z bloků a nepřekročitelnosti stanovených regulativů. Navržená forma řadové zástavby je pouze jedno z možných využití. Při dodržení stanovených regulativů mohou na předmětné parcele vzniknout izolované rodinné domy.
3. Pozemek je součástí návrhových ploch, platný územní plán města stanovuje, že návrhové lokality musí být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.
4. Stanovená výška je maximálně přípustná a nemusí být s ohledem na konkrétní podmínky dosažena.
5. Předmětná lokalita je dle platného územního plánu města součástí ploch bydlení čistého a bydlení městského. Jedná se o návrhové plochy, jejichž využití bylo v souladu s požadavkem územního plánu detailněji prověřeno územní studií. Dřívějším povolením RD do ploch bydlení městského byl determinován charakter území. Dle požadavku zadání navržená zástavba charakterem odpovídá spíše bydlení čistému.

Projektant vyřešil koncepčně celé území včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

V červnu 2015 schválilo zastupitelstvo města Liberec pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Jedním z pokynů pro projektanta bylo zhodnotit možnost zahuštění rozvojových ploch. Snahou je efektivně využít stávající rozvojové plochy uvnitř města a neřešit potřeby bytů návrhem nových ploch ve volné krajině na okraji města. Z tohoto důvodu byly na území MO Vratislavice z nového návrhu ÚP vyřazeny rozsáhlé rozvojové plochy na okraji a názor vedení MO na podobu ÚP v části dotčené územní studií byl upřesněn při jejím zadávání a nadstandardním projednávání.

Městský charakter této lokality byl stanoven platným ÚPML, potvrzen novým návrhem ÚP a stvrzen pokyny pro jeho úpravu i zadáním.