



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 106

L.4.17 OSTAŠOV U LIBERCE



## L.4.17 OSTAŠOV U LIBERCE

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0083 – Ing. Lukáš Plechatý .....	2
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0084 – Jolana Holubíková .....	3
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0085 – Václav Havel .....	8

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0083 – Ing. Lukáš Plechatý

CJ MML 121995/21

katastrální území: Ostašov u Liberce

pozemky parc. č.: 310/1

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání Nového návrhu územního plánu (2021).**

### Text námitky:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženou částí pozemku na ZS(zeleň sídelní), která tvoří nepřírozenou proluku, požaduji tuto část převést na BO2 (bydlení všeobecné), tak jak bylo v konceptu ÚP

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

### ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek přímo navazuje na plochy bydlení stávající i navrhované. Podél komunikace je nelogicky vynechána část pozemku pro sídelní zeleň, což není vhodné ani z pohledu architektury a urbanismu. Vzniká tak neodůvodnitelná proluka. Požaduji pozemek vymezit stejně jako v konceptu ÚP.

Velmi bych rád viděl stanoviska příslušných dotčených orgánů, např. Ochrany ZPF nebo případně orgánů ochrany přírody.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání Nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel požaduje převod jižní části pozemku parc. č. 310/1 v katastrálním území Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) do ploch pro bydlení BO2, jak bylo navrženo v Konceptu ÚP (2011).

V dokumentaci Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla jižní část předmětného pozemku vymezena v plochách sídelní zeleně. V dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla jižní část předmětného pozemku vymezena v plochách zeleně sídelní.

V dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví této funkční plochy.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětné pozemku nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto předmětný pozemek nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání (2021).

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0084 – Jolana Holubíková

CJ MML 120574/21

katastrální území: Ostašov u Liberce

pozemky parc. č.: 505/19, 505/16

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky:

NÁMITKA:

Posunutí dopravního koridoru  
 infrastruktury nové komunikace, tak nezaschovel  
 na pozemek 505/19, 505/16

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_

ODŮVODNĚNÍ:

Jako majitelka zmíněných pozemků nesouhlasím  
 s vymezením koridoru na našem pozemku.  
 Prosim o posunutí směrem do budoucí Prahy zony.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 505/16, 505/19 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16 – návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16 – návrhové plochy výroby a skladování (E), přes severní část pozemku parc. č. 505/16 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední část pozemku parc. č. 505/16 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 – návrhové plochy výroby a skladování (E), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy

sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/16 a jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemku parc. č. 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/16 a jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny - orná půda.

### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace přes předmětné pozemky a požaduje posunutí vedení komunikace z obhospodařovaných zemědělských pozemků do plochy průmyslové zóny, pro kterou má komunikace sloužit.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Námitka je vyhodnocena, protože se jedná o měněnou část, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání (2021). U předmětných pozemků sice nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021), ale došlo k posunu vedení plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.131.M v Novém návrhu pro společné jednání (2016), dále jen „sběrná obvodová komunikace“.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na části předmětných pozemků navrhl plochy výrobně obchodní označené kódem 8.28.VO4. V severní části předmětných pozemků vymezil plochu bydlení smíšeného označenou kódem 8.24.BS2.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce)*.“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhl na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovanych ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné



obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinnářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřeby ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Požizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.40.20 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmíněně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplývala. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Požizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmíněného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibýly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např.

10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E“ na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo k vypuštění trasy komunikace 8.131.M (dále jen „sběrná obvodová komunikace“), protože její návrh byl v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je nadále vymezena trasa sběrné obvodové komunikace jako součást dopravní kostry města, pouze byla na základě redukce ploch výroby a skladování její trasa v tomto území posunuta východním směrem dle požadavku podatele.

Na předmětné pozemky zasahoval návrh VPS 8.131.M Domky - Severní úsek obvodové sběrné komunikace. Na základě podaných připomínek ke společnému jednání (2016) a námitek k veřejnému projednání (2018) došlo k úpravě trasy sběrné obvodové komunikace tak, aby bylo minimalizováno její vedení na předmětných pozemcích. Komunikace byla v této části posunuta znovu východním směrem na hranici s pozemkem parc. č. 505/11 a pozemek parc. č. 505/16 již její vedení zasahuje pouze ve východní cípu obloukem komunikace. Jedná se o velmi malou část pozemku (cca 70 m<sup>2</sup>) z jeho celkové výměry 40 569 m<sup>2</sup>, proto nebude záměrem trasy komunikace znemožněno jeho budoucí obhospodařování. Pozemek parc. č. 505/19 zasahuje trasa sběrné obvodové komunikace již pouze v jeho jižní části, kde ale není možné vést napojení komunikace na nově rozšiřovanou část ulice Domky v jiné poloze.

Návrh sběrné obvodové komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem



k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Řešení vlastnických vztahů a navrácení pozemků v restituci není věcí řešení územního plánu a je pod jeho podrobnost. K zásahu do vlastnických práv k předmětným pozemkům je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku vydání nového územního plánu.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitky nevyhovuje.**

## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0085 – Václav Havel

CJ MML 120580/21

katastrální území: Ostašov u Liberce

pozemky parc. č.: 505/19, 505/16

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky:

NÁMITKA: *Posunutí dopravního koridoru infrastruktury nové komunikace tak aby nezasahoval na pozemek 505/16, 19*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_

ODŮVODNĚNÍ:

*Jako majitel zmíněných pozemků navrhuji  
s vyjasněním koridoru na našem pozemku.  
-pracím o posunutí směrem do budoucí Puv. zóny*

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 505/16, 505/19 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16 – návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16 – návrhové plochy výrobní a skladování (E), přes severní část pozemku parc. č. 505/16 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední část pozemku parc. č. 505/16 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 – návrhové plochy výrobní a skladování (E), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemku parc. č. 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy

sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/16 a jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemku parc. č. 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/16 a jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny - orná půda.

### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace přes předmětné pozemky a požaduje posunutí vedení komunikace z obhospodařovaných zemědělských pozemků do plochy průmyslové zóny, pro kterou má komunikace sloužit.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Námitka je vyhodnocena, protože se jedná o měněnou část, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání (2021). U předmětných pozemků sice nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021), ale došlo k posunu vedení plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.131.M v Novém návrhu pro společné jednání (2016), dále jen „sběrná obvodová komunikace“.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na části předmětných pozemků navrhl plochy výrobně obchodní označené kódem 8.28.VO4. V severní části předmětných pozemků vyznačil plochu bydlení smíšeného označenou kódem 8.24.BS2.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce)*.“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhl na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovanych ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné

obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřeby ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Požizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.40.20 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmíněně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplývala. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Požizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmíněného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibýly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např.

10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E“ na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo k vypuštění trasy komunikace 8.131.M (dále jen „sběrná obvodová komunikace“), protože její návrh byl v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je nadále vymezena trasa sběrné obvodové komunikace jako součást dopravní kostry města, pouze byla na základě redukce ploch výroby a skladování její trasa v tomto území posunuta východním směrem dle požadavku podatele.

Na předmětné pozemky zasahoval návrh VPS 8.131.M Domky - Severní úsek obvodové sběrné komunikace. Na základě podaných připomínek ke společnému jednání (2016) a námitek k veřejnému projednání (2018) došlo k úpravě trasy sběrné obvodové komunikace tak, aby bylo minimalizováno její vedení na předmětných pozemcích. Komunikace byla v této části posunuta znovu východním směrem na hranici s pozemkem parc. č. 505/11 a pozemek parc. č. 505/16 již její vedení zasahuje pouze ve východní cípu obloukem komunikace. Jedná se o velmi malou část pozemku (cca 70 m<sup>2</sup>) z jeho celkové výměry 40 569 m<sup>2</sup>, proto nebude záměrem trasy komunikace znemožněno jeho budoucí obhospodařování. Pozemek parc. č. 505/19 zasahuje trasa sběrné obvodové komunikace již pouze v jeho jižní části, kde ale není možné vést napojení komunikace na nově rozšiřovanou část ulice Domky v jiné poloze.

Návrh sběrné obvodové komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem

k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Řešení vlastnických vztahů a navrácení pozemků v restituci není věcí řešení územního plánu a je pod jeho podrobnost. K zásahu do vlastnických práv k předmětným pozemkům je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku vydání nového územního plánu.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitky nevyhovuje.**