



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 111

L.4.22 RUPRECHTICE



## L.4.22 RUPRECHTICE

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0107 – Ing. arch. Vladimír Kubeša .....	4
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0108 – Ing. Tat'jana Kopecká .....	6
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0109 – Ing. Pavel Košátko, Miroslava Košátková, Zuzana Chotěborová, Ing. Helena Stodůlková, Ing. Jaroslav Stodůlka, Kateřina Teichmann, Jakub Teichmann, Tomáš Jakoubek, Tatiana Ottová.....	8
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0110 – Oto Bydžovský .....	14
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0111 – Miroslav Pajkrt, Petr Antl, Marie Rissová, Iva Dvořáčková, Martin Dvořáček, Jiří Vrátil, Zdeňka Vrátilová, Karel Trousílek, Pavel Riss, Lenka Švébišová, Jiří Šollar .....	20
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0112 – Jan Zedníček, Ing. Petr Sochor, Karel Trousílek, Jiří Šollar, Petr Antl, Martin Dvořáček, Iva Dvořáčková, Marie Procházková .	26
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0113 – Věra Střeščíková .....	32
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0114 – Karel Temín .....	38
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0115 – Petra Vele.....	44
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0116 – Veronika Gorošová.....	49
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0117 – Martin Trita .....	55
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0118 – Blanka Netřebská .....	61
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0119 – Eva Hrabaňová .....	67
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0120 – Martin Hrabaň.....	73
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0121 – Kristýna Hosnédlová.....	79
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0122 – Jana Rissová .....	85
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0123 – Jan Netřebský.....	91
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0124 – Marie Hájková .....	97
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0125 – Mirek Hájek .....	103
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0126 – Věra Straková .....	109
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0127 – Lenka Švébišová .....	115
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0128 – Martina Podmásecká .	126
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0129 – Magdaléna Vanříšínová .....	131
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0130 – Martina Švecová.....	136
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0131 – Jolana Těmínová.....	142
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0132 – Věra Manychová .....	148
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0133 – Jiří Vančíšín.....	154

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0134 – Soňa Hřebenová.....	160
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0135 – Mudr. Marie Gaňová..	166
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0136 – Tomáš Brotz .....	171
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0137 – Jana Brožíková.....	177
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0138 – Jiří Kujínek .....	183
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0139 – Michal Glaser .....	189
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0140 – Štěpán Riss .....	195
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0141 – Zuzana Bémová .....	201
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0142 – Michal Gryc .....	207
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0143 – Petr Dvořák .....	213
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0144 – Božena Dvořáková.....	219
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0145 – Martin Erlebach.....	225
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0145 – Martin Erlebach.....	231
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0147 – Pavla Posledníková.....	237
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0148 – Martina Posledníková	243
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0149 – Roman Procházka.....	249
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0150 – Libuše Procházková....	255
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0151 – Vlastimil Laňka .....	261
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0152 – Oto Bydžovský.....	267
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0153 – Lucie Tritová .....	273
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0154 – Jakub Teichmann.....	279
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0155 – Eva Nováková .....	285
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0156 – Tomáš Jakoubek.....	291
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0157 – Ing. Helena Stodůlková .....	297
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0158 – Zuzana Chotěborová ..	303
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0159 – Kateřina Teichmann ...	309
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0160 – Miroslava Košátková ..	315
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0161 – Ing. Jaroslav Stodůlka.	321
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0162 – Ing. Tamara Ottová ....	326
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0163– Ing. Pavel Košátko .....	332
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0164– Miloš Handák .....	338
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0165– Miriama Handáková....	343
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0166– Makariv Štefan .....	349

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0167– Tamara Ottová, Alexej Jakimič, Miriama Handáková, Miloš Handák, Makariv Štefan, Martina Pavlasová, Jiří Otta, Martin Trita, Lucie Tritová.....	355
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0168 – Oldřich Chmelíček .....	361
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0248– Ing. arch. Šárka Jaklová	362

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0107 – Ing. arch. Vladimír Kubeša

CJ MML 120964/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 856/1

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

**Text námitky:**

**NÁMITKA: Důrazně nesouhlasíme s návrhem umístěním komunikace označené jako P2.82.PP na soukromém pozemku resp. na hranici soukromých parcel (mé a mého souseda – p.Kopeckého).**

ODŮVODNĚNÍ: Tato komunikace, údajně navržená jako možný přístup do rekreační oblasti kapličky U Obrázku, nemá žádné logické opodstatnění. Nenavazuje na žádnou stávající pěší komunikaci ani zastávku MHD, ulice Horská je v těchto místech špatně přehledná a bez chodníků. Navíc je návrh i technicky a ekonomicky nesmyslný, protože je zde velké výškové převýšení a již zbudované oplocení soukromých pozemků. Naopak přístup ke kapličce U Obrázku je zcela dostatečně řešen křížovou cestou s alejí navazující na stávající pěší komunikace z Ruprechtic a od zastávky MHD a stejně tak z druhé strany od Slunečních lázní.

Vzhledem k tomu, že tento návrh ještě navíc zcela necitlivě a nepochopitelně zasahuje do soukromého vlastnictví, důrazně proti němu protestujeme a nesouhlasíme s ním.

**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 nesouhlasí s vymezením plochy P2.82.PP jako pěšího a cyklistického napojení rekreačního území na ulici Horskou pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy, která souvisí se změnou funkčního využití na plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a vymezením veřejně prospěšné stavby přes dotčený pozemek parc. č. 856/1 v k.ú. Ruprechtice.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen v ploše bydlení a na předmětné části pozemku parc. č. 856/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství 2.82.P. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek vymezen v ploše bydlení všeobecné a na předmětné části pozemku parc. č. 856/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.82.PP.

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 jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětného 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 výše uvedený pozemek nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0108 – Ing. Tat'jana Kopecká

CJ MML 120967/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 855/1, 855/2 a 856/1

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

**Text námitky:**

**NÁMITKA: Nesouhlasím s umístěním komunikace na rozhraní mých parcel a parcel ing.arch. Vladimíra Kubeši.**

**ODŮVODNĚNÍ:** Umístění komunikace, byť pěší – označena jako P2.82.PP - na soukromých pozemcích je zarážející. Zarážející je i z dopravního hlediska - nemá logiku jako komunikace pro pěší – v této části nemá ul. Horská žádné chodníky. Přístup do území kolem kapličky U Obrázku v Ruprechticích je ke všemu zajištěn dostatečně po stávajících komunikacích. Ve všech předcházejících ÚPD či ÚPP se s tímto prostupem do volné krajiny nikdy nepočítalo. **S takovýmto řešením kategoricky nesouhlasím.**

**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.

Pořizovatel 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 nesouhlasí s vymezením plochy P2.82.PP jako pěšího a cyklistického napojení rekreačního území na ulici Horskou pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy, která souvisí se změnou funkčního využití na plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a vymezením veřejně prospěšné stavby přes dotčené pozemky parc. č. 855/1, 855/2 a 856/1 v k.ú. Ruprechtice.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny v ploše bydlení a na předmětných částech pozemků parc. č. 855/1, 855/2 a 856/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství 2.82.P. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky vymezeny v ploše bydlení všeobecné a na předmětných částech pozemků parc. č. 855/1, 855/2 a 856/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.82.PP.

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 jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.



Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků 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 výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání  
OVP\_0109 – Ing. Pavel Košátka, Miroslava Košátková, Zuzana  
Chotěborová, Ing. Helena Stodůlková, Ing. Jaroslav Stodůlka, Kateřina  
Teichmann, Jakub Teichmann, Tomáš Jakoubek, Tatiana Ottová

**CJ MML 123130/21**

**katastrální území:** Ruprechtice

**pozemky parc. č.:** 2126, 600

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky:**

Vymezení území - grafická příloha :



**PŘIPOMÍNKA:**

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

**ODŮVODNĚNÍ:**

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námítka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení

městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

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

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

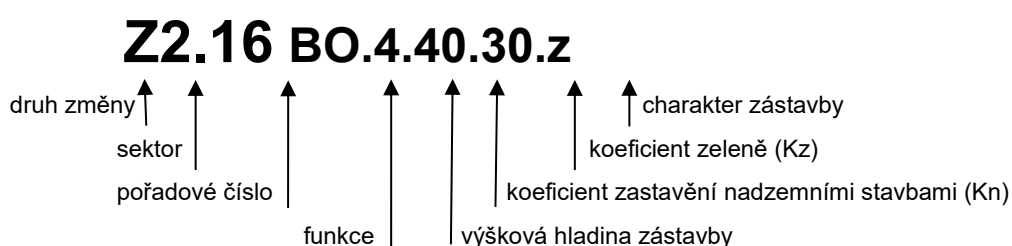
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění Kn není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem

s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0110 – Oto Bydžovský

CJ MML 123127/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

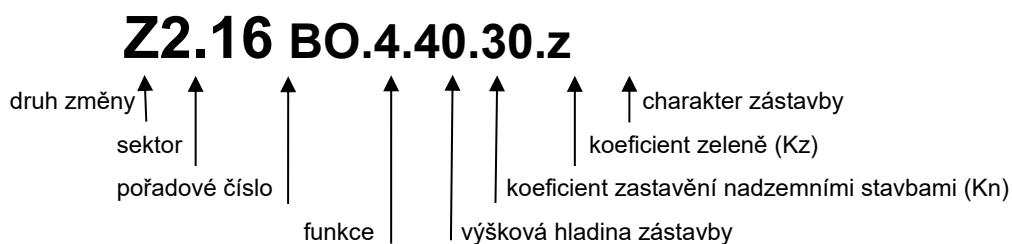
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání  
 OVP\_0111 – Miroslav Pajkrť, Petr Antl, Marie Rissová, Iva Dvořáčková,  
 Martin Dvořáček, Jiří Vrátil, Zdeňka Vrátilová, Karel Trousílek, Pavel  
 Riss, Lenka Švébišová, Jiří Šollar

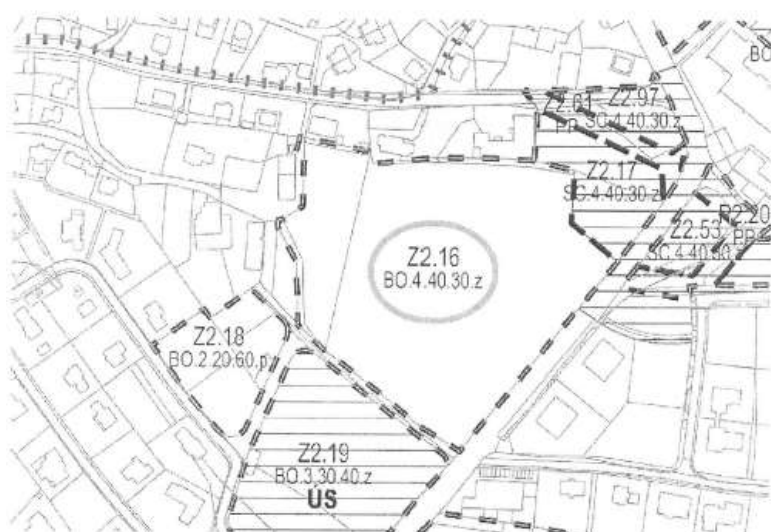
**CJ MML 121043/21**

**katastrální území:** Ruprechtice

**pozemky parc. č.:** 2126, 600

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky:**



#### NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.1.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro). Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu



pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

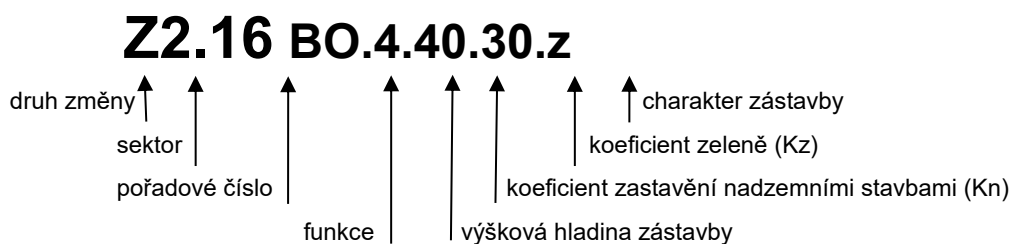
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

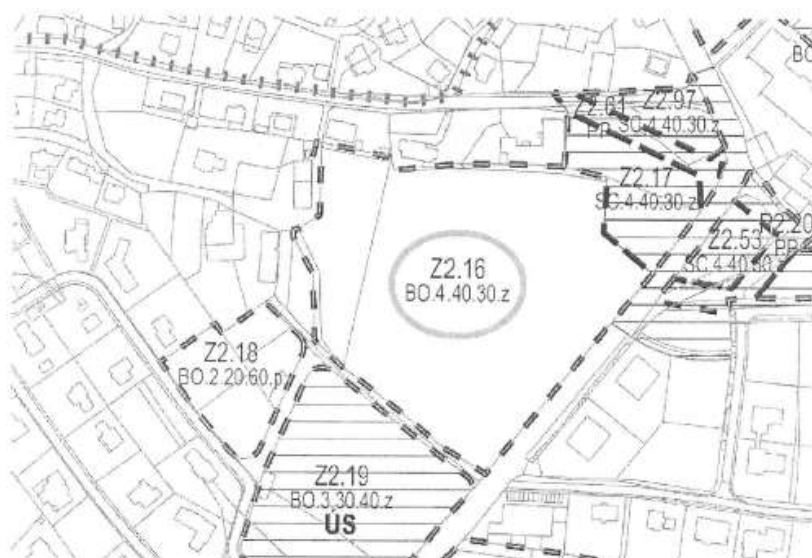
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání  
 OVP\_0112 – Jan Zedníček, Ing. Petr Sochor, Karel Trousílek, Jiří Šollar,  
 Petr Antl, Martin Dvořáček, Iva Dvořáčková, Marie Procházková  
**CJ MML 121042/21**

**katastrální území:** Ruprechtice

**pozemky parc. č.:** 2126, 600

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky:**



#### NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. 30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro). Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

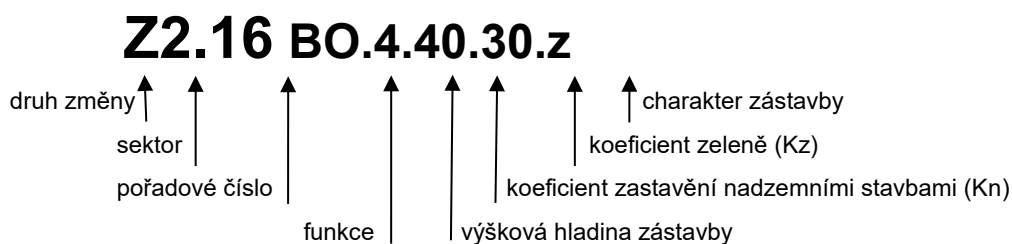
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu



přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0113 – Věra Střeštíková

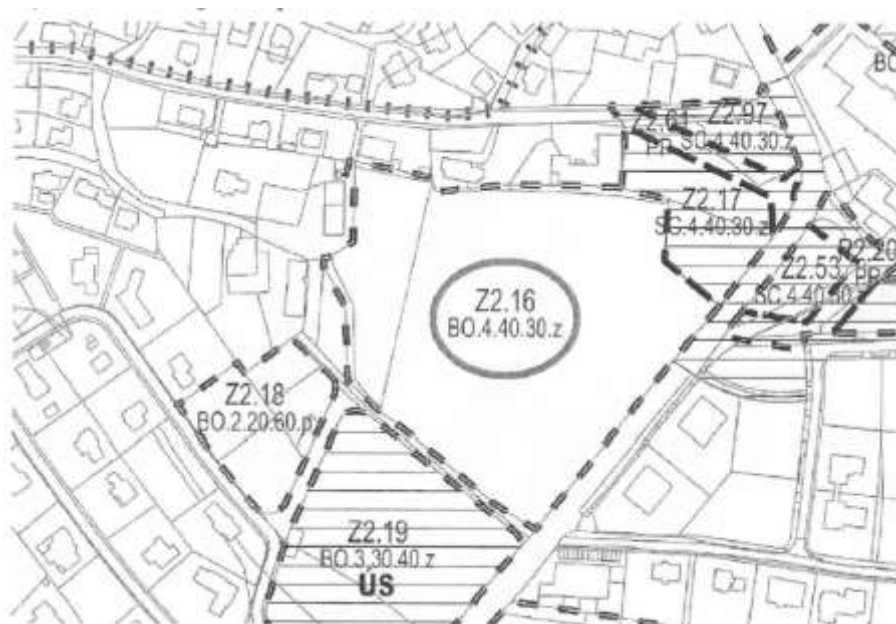
CJ MML 123041/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

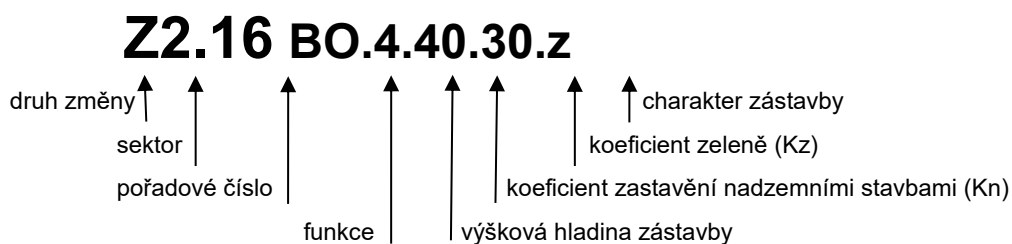
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0114 – Karel Temín

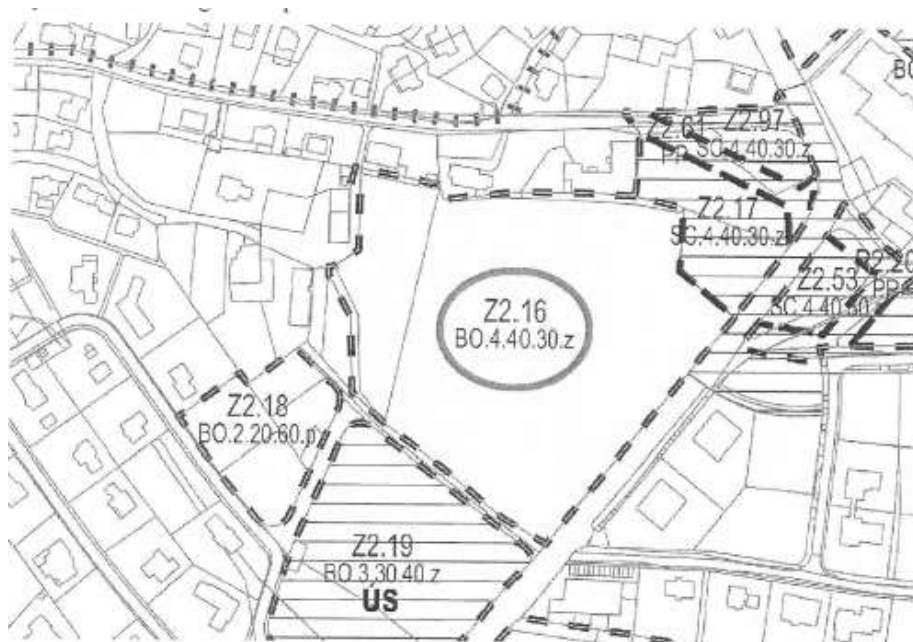
CJ MML 123047/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením Z.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel 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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku

2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

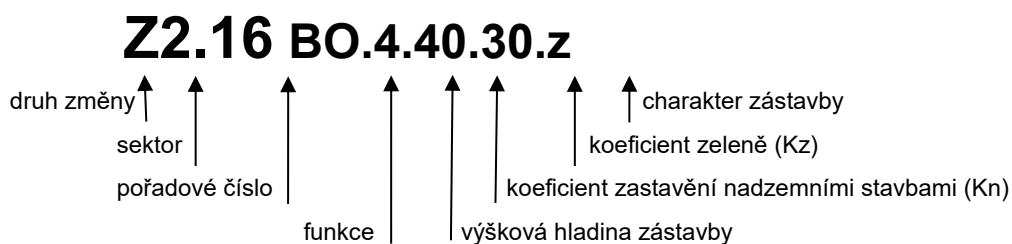
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0115 – Petra Vele

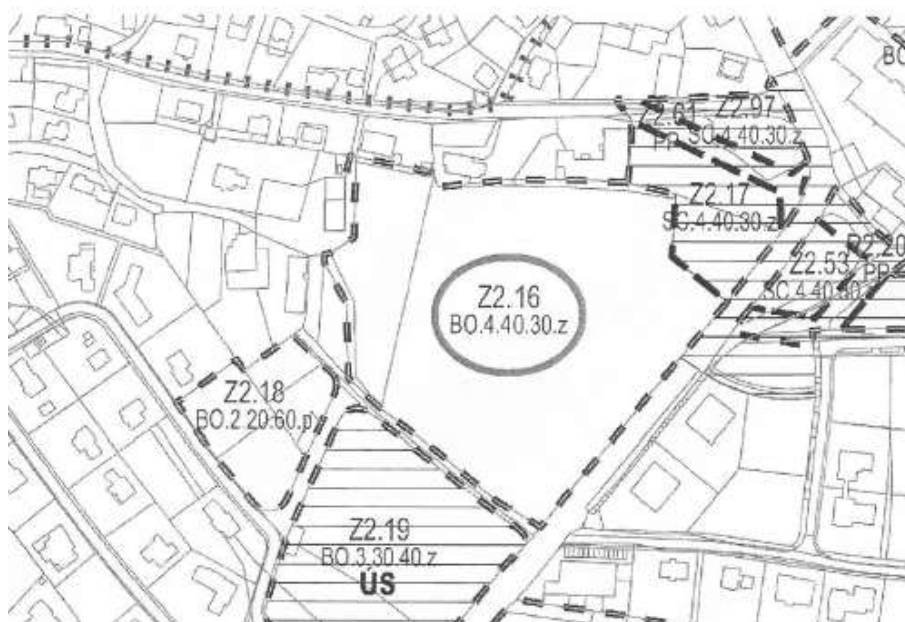
CJ MML 123052/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu



pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

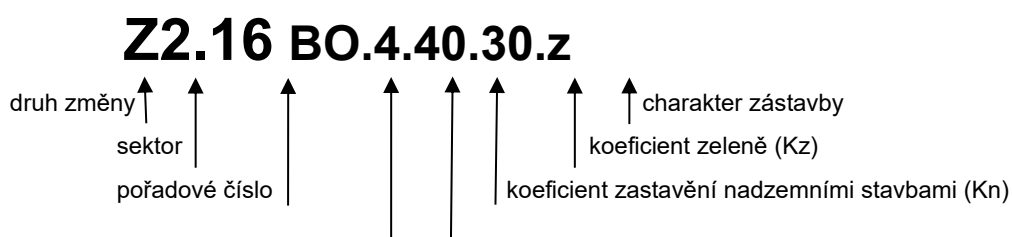
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0116 – Veronika Gorošová

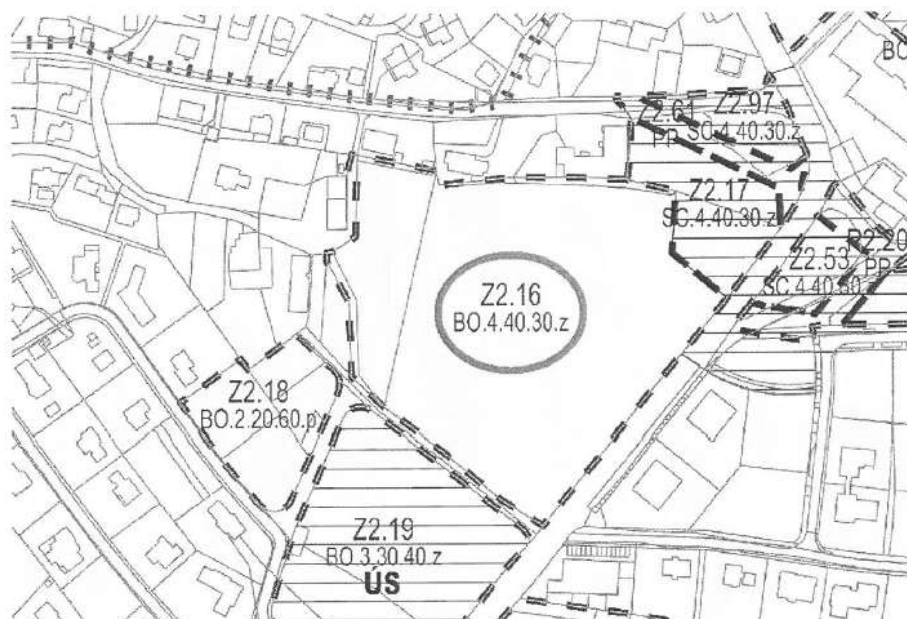
CJ MML 123064/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

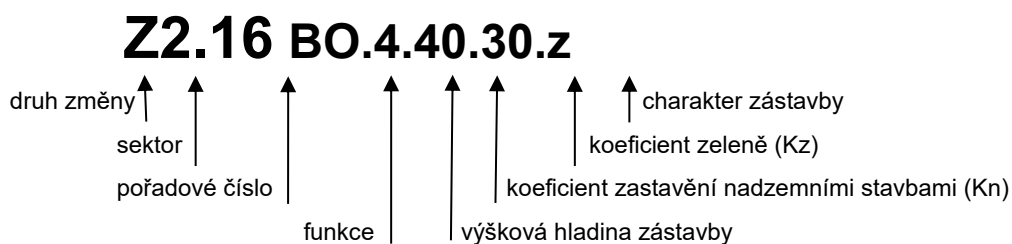
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0117 – Martin Trita

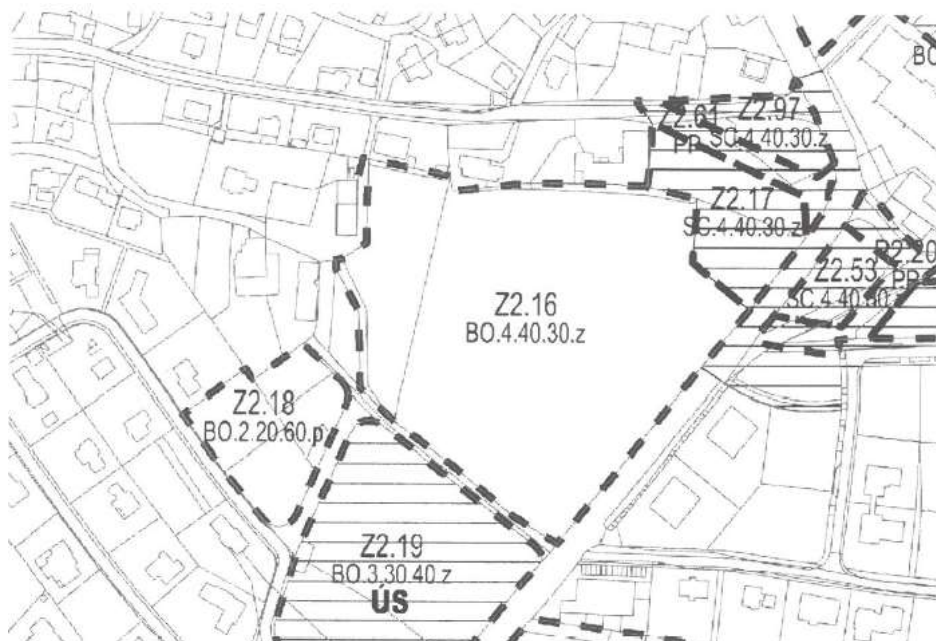
CJ MML 122958/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.7.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. .30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

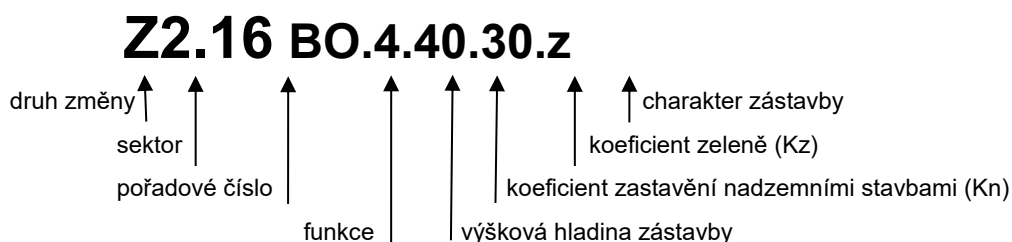
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0118 – Blanka Netřebská

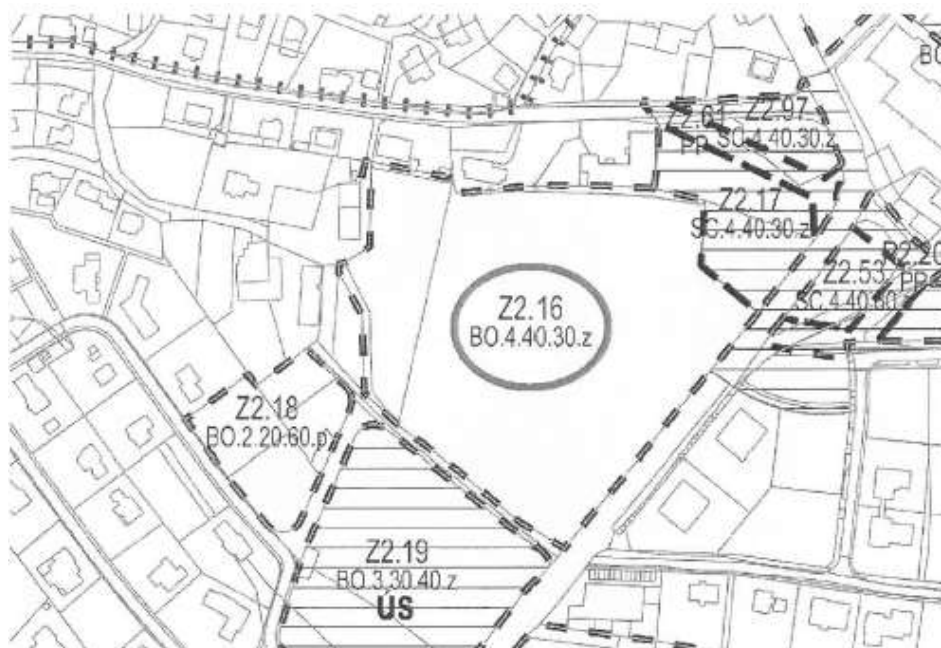
CJ MML 123067/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

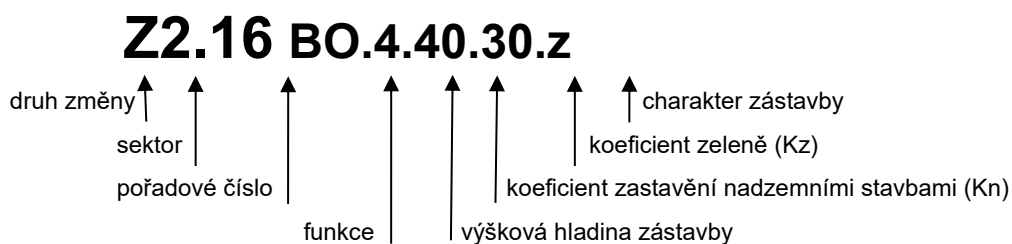
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0119 – Eva Hrabaňová

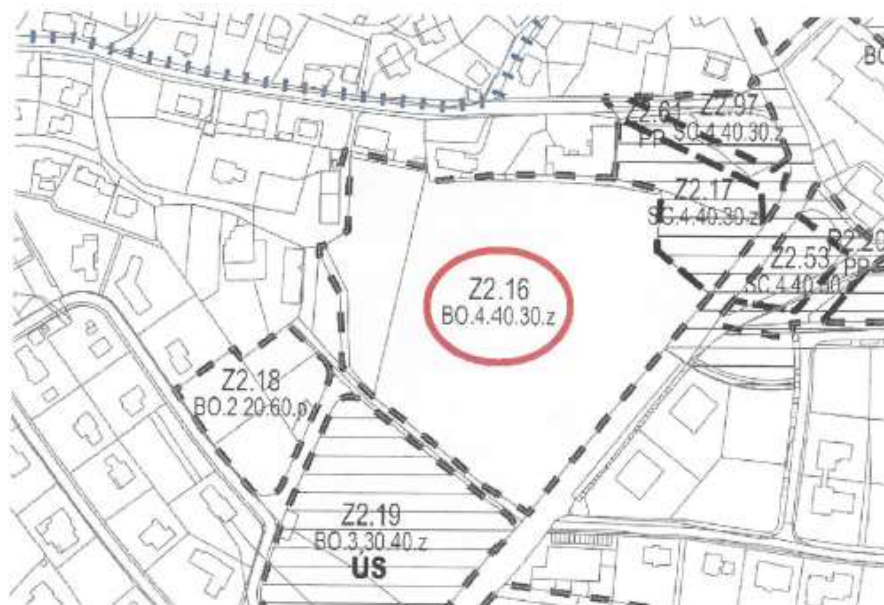
CJ MML 123072/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

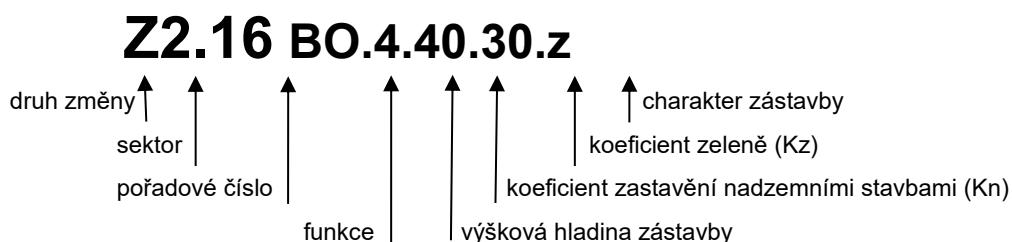
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0120 – Martin Hrabaň

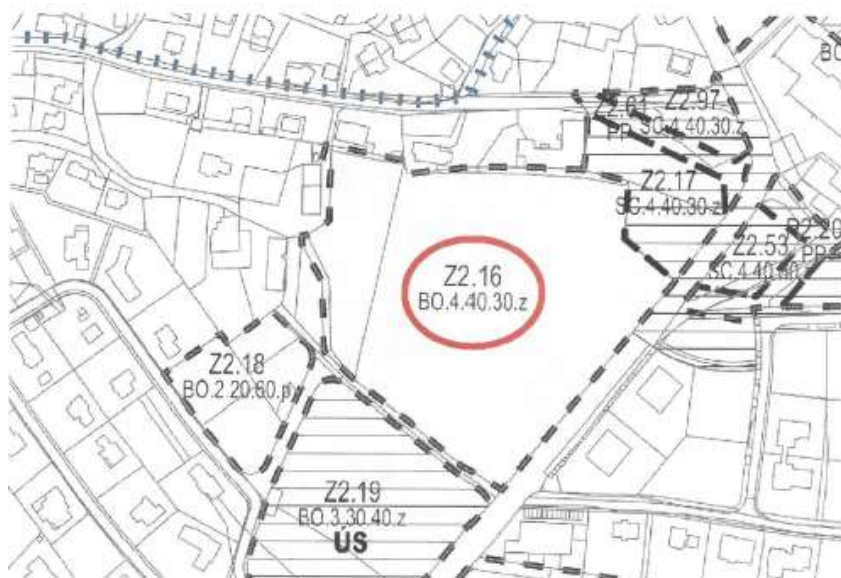
CJ MML 123071/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předechozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

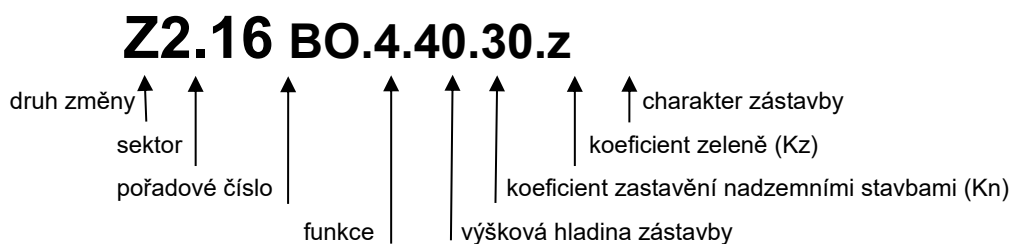
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0121 – Kristýna Hosnedlová

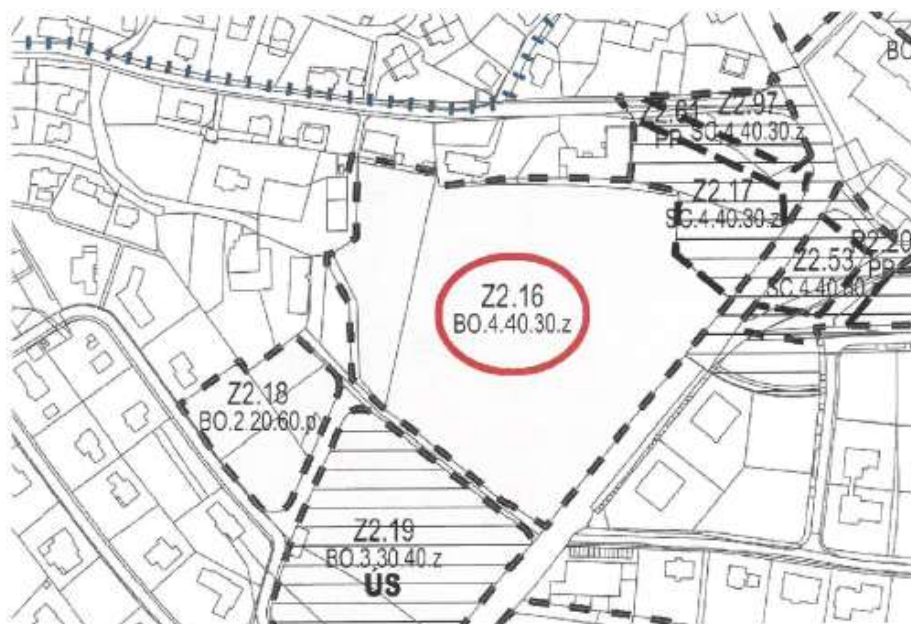
CJ MML 123070/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

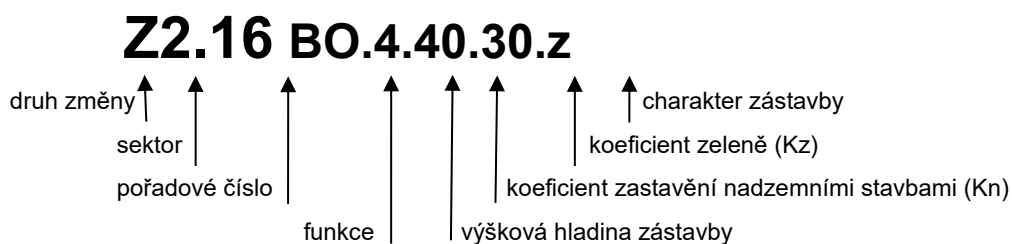
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajíně
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0122 – Jana Rissová

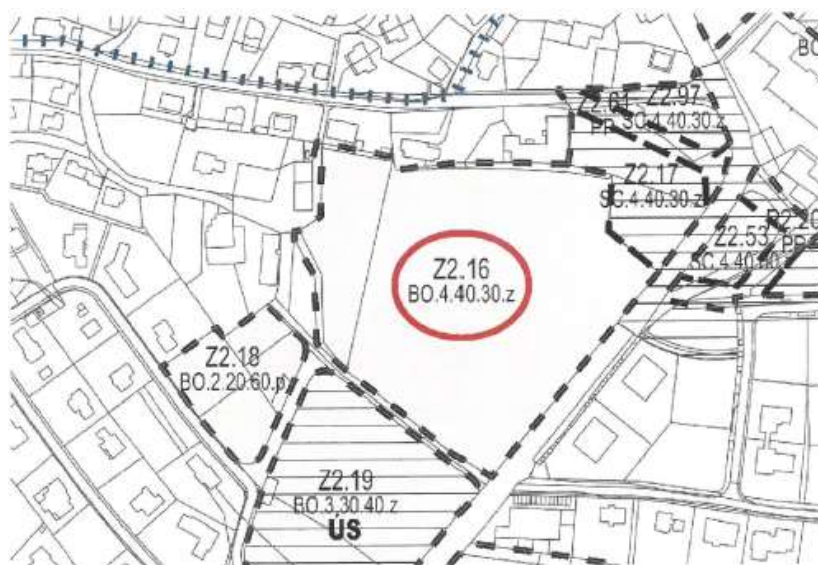
CJ MML 123069/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

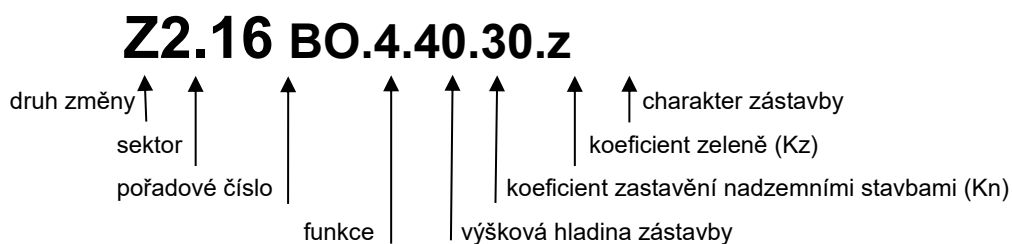
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0123 – Jan Netřebský

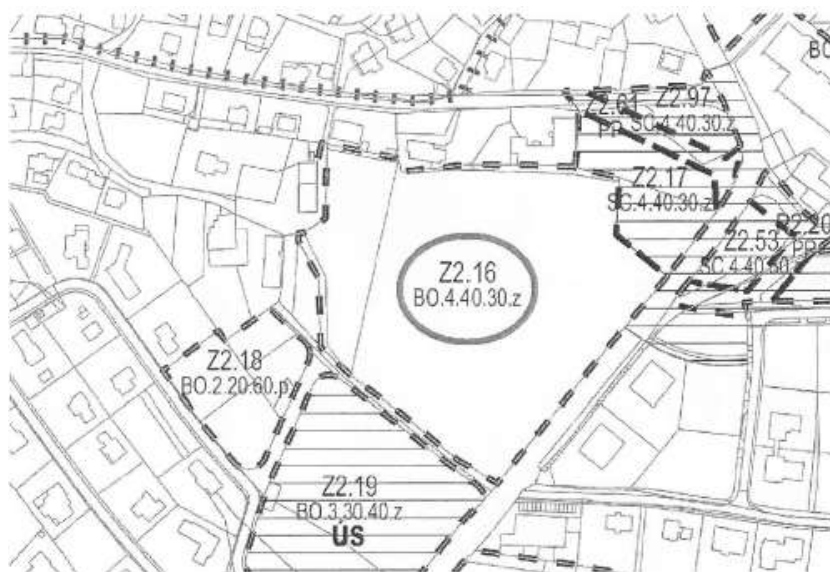
CJ MML 123068/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

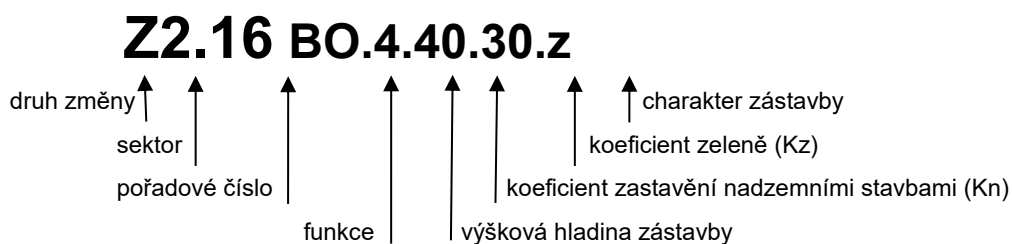
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0124 – Marie Hájková

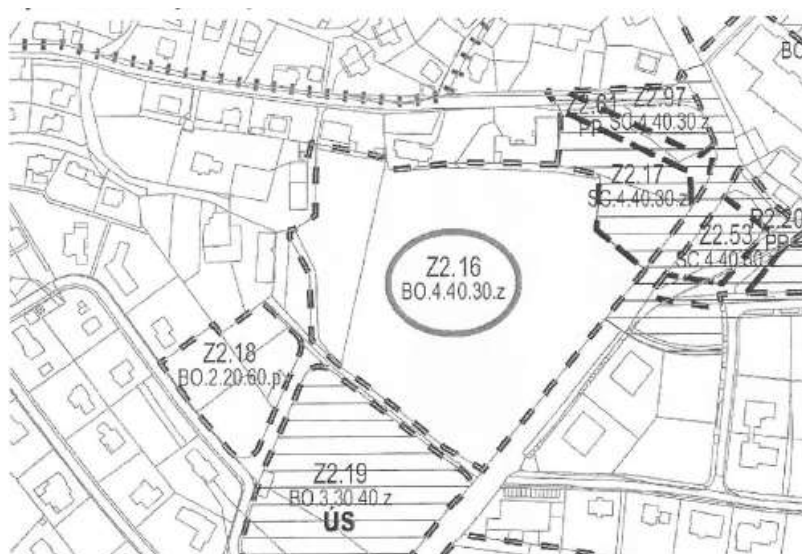
CJ MML 123066/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

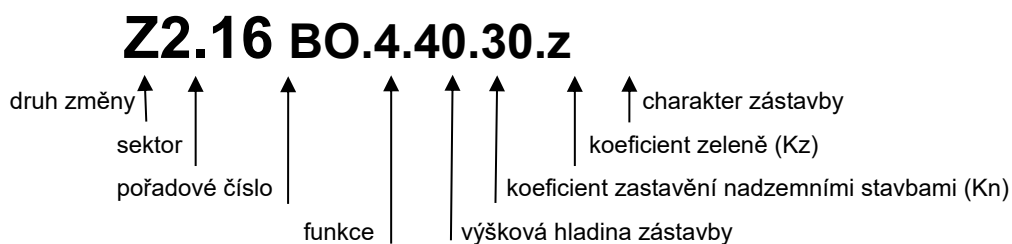
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

## OVP\_0125 – Mirek Hájek

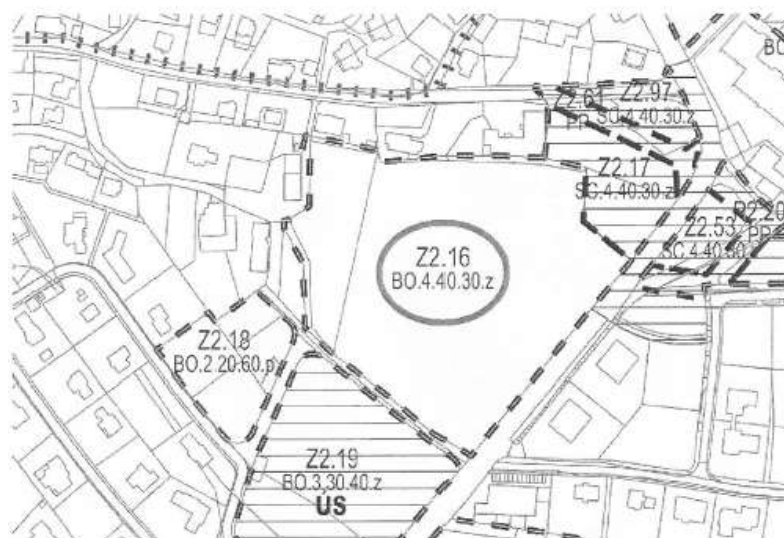
CJ MML 123065/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

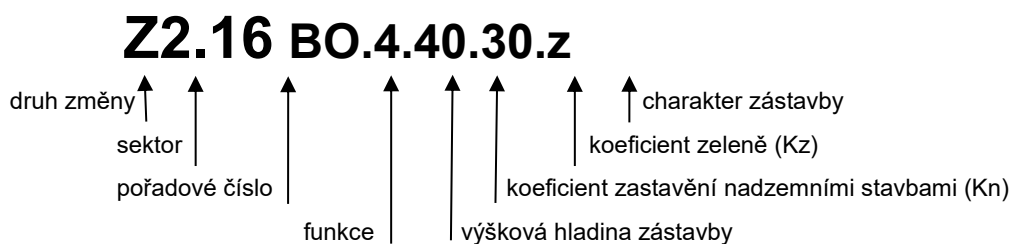
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0126 – Věra Straková

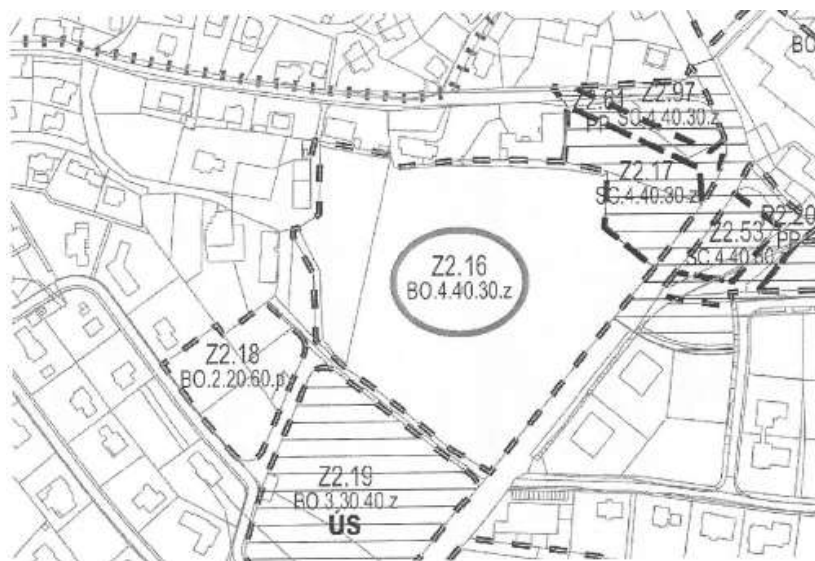
CJ MML 123063/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘÍPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

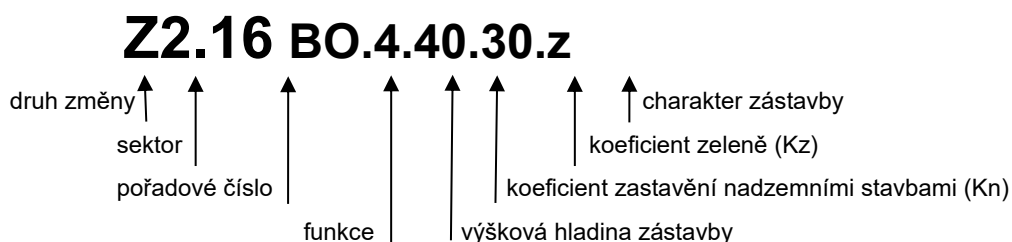
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP\_0127 – Lenka Švébišová

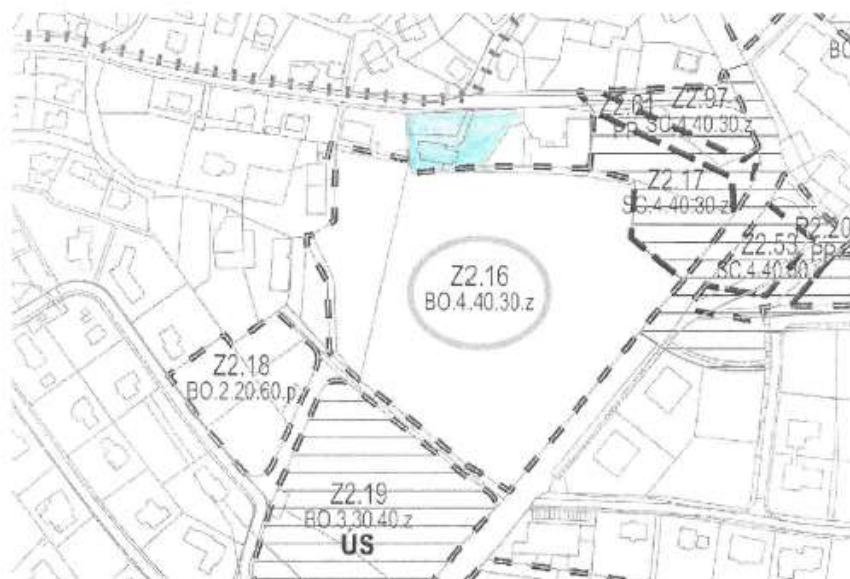
CJ MML 121045/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



### NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením Z.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

Vzhledem k podloží, které je v zájmovém území „Viladomy Horská“ tvořeno především žulou, což lze doložit **MODELOVOU ÚZEMNÍ STUDIÍ URBANISTICKÉ**

**GEOLOGIE MĚSTA LIBEREC** viz odkaz na studii

<http://www.geology.cz/extranet/vav/zemska-kura/studie-liberec2016.pdf>

Je třeba upozornit na riziko, že při hloubení podzemních pater viladomů může vlivem otřesů docházet k narušení statiky staveb původní zástavby a tím dojít ke znehodnocení staveb původní zástavby a v konečné fázi může dojít k tomu, že obytné domy původní zástavby se stanou neobyvatelnými. Z tohoto důvodu požadují garanci, že v průběhu výstavby nedojde k popsáním negativním jevům a zároveň požadují, v případě, že k poškození mnou vlastněné nemovitosti dojde bude před zahájením výstavby smluvně zajištěna náhrada případné škody. Dále požadují zavedení pitné vody do domu z důvodu obavy o narušení spodních vod a ztrátou vody ve studni touto předimenzovanou zástavbou.

Tento návrh územního plánu opět nerespektuje žádné body z námítky, kterou jsem podala již 12.9.2018. Celý výtisk mojí Námítky k návrhu územní studie Liberec lokalita Horská z roku 2018 znovu přikládám, protože je stále aktuální.

V případě, že moje námítka nebude zohledněna, učiním další právní kroky.  
Námítku dále zašlu na vědomí zastupitelům města.

#### Věc: Námítky k návrhu územní studie Liberec lokalita Horská

Dne 10. 9. 2018 proběhlo veřejné představení návrhu územní studie Liberec Vilapark Horská.

V souladu bodem 1) a 2) poučení uvedeného v oznámení o konání veřejného představení Č.j.: HA/7110/ 135358 / 18/Bé – HAUP ze dne 6. 8. 2018 podáváme ve stanovené lhůtě námítky k předkládané studii.

Podle textové části v dolní části internetových stránek Statutárního města Liberec je uvedeno, že návrh územní studie přináší zcela nové řešení dotčeného území.

Už při prvotním seznámení se s obsahem studie a přílohovými částmi je zřejmé, že se o zcela nové řešení nejedná, ale proti původní studii byly provedeny pouze takové úpravy, které byly podmíněny poměry vlastnických vztahů k pozemkům, kterých se předkládaná studie týká. Největší změnou je, že došlo ke zvýšení počtu bytových domů z původních 9 na 10, které jsou proti původně připomínkové studii zahuštěny na nesrovnatelně menší ploše a 4 rodinných domů, které však nejsou předmětem zájmu investora. Na tomto řešení neshledáváme nic zcela nového. Je zřejmé, že z pohledu investora se jedná o maximální zhodnocení vlastněných pozemků. Jinými slovy dostat co nejvíce bytových jednotek na plochu omezenou vlastněnými pozemky.

Tato filozofie investora je do jisté míry pochopitelná, ale bez hodnocení vlivu záměru na okolí je prakticky nerealizovatelná. Realizace navrhovaného záměru je možná pouze za předpokladu, že předkládaná studie bude zahrnovat a hodnotit i okolí zájmové oblasti z hlediska širších vztahů, a to zejména vlivu na okolní stávající zástavbu rodinnými domy a kvality bydlení v nich. Napojení na stávající dopravní infrastrukturu, terénní profily širšího okolí, ovlivnění proudění spodních vod, stávajících vodních zdrojů (studní). Hodnocení vlivu musí jednoznačně vycházet i ze znalosti místních poměrů a polohy občanské vybavenosti. Nic z toho však předkládaná studie nezahrnuje.

Naše námítky lze pro přehlednost rozdělit na tři oblasti:

**Námítka č. 1** - Ovlivnění proudění spodních vod a vydatnosti stávajících lokálních vodních zdrojů (studní), změny odtokových poměrů.

**Námítka č. 2** - Řešení dopravní infrastruktury v dané lokalitě, a to zejména s ohledem na bezpečnost, zároveň na kapacitní propustnost navazujících komunikací.

**Námítka č. 3** - Zhoršení kvality bydlení ve stávající obytné zástavbě z pohledu hluku, vibrací, osvětlení a větrání. Zhoršení kvality ovzduší ve vnějším prostředí i vnitřních obytných prostorech stávající obytné zástavby.

Ad 1) Ovlivnění proudění spodních vod a vydatnosti stávajících lokálních vodních zdrojů (studní) a změny odtokových poměrů.

Zpracovatel studie uvádí, že při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území. Realizaci předkládaného záměru stavby dojde bezesporu k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v dané lokalitě, a to hned v několika ohledech. Vzhledem k tomu, že podstatná část předmětného pozemku bude zastavěna bytovými domy a zároveň zde budou vybudovány zpevněné plochy (chodníky, komunikace, odstavná parkovací místa) bude narušeno přirozené vsakování srážkových vod dopadajících na povrch terénu, které tvoří podstatnou dotaci spodních vod a doplňují jejich zásobu pro využívání v lokálních vodních zdrojích. Obava z nedostatku zásobování stávající obytné zástavby vodou je namístě zejména proto, že studie počítá s odvodem srážkových vod dopadajících na zpevněné plochy dešťovou kanalizací do zatrubněné části Ruprechtického potoka. Tato obava obyvatel stávající zástavby z vyčerpávání vodních zdrojů je vzhledem k hydrogeologické prozkoumanosti dotčeného území zcela jistě oprávněná, a to díky absenci dlouhodobého hydrogeologického průzkumu. Na základě hodnoty dlouhodobého srážkového úhrnu pro Liberec, který je stanoven ve výši 833,1 mm/m<sup>2</sup>/rok, lze podle metodiky vyhlášky č. 428/2001 Sb. dopočítat, že

z ploch navrhovaných komunikací, parkovišť a chodníků bude plánovanou dešťovou kanalizací ročně odváděno cca 6,5 tis. m<sup>3</sup> srážkové vody. Jedná se o významné snížení dotace lokálních vodních zdrojů.

Zástupce investora Ing. Tomáš Hampl sice na veřejném seznámení s návrhem územní studie Liberec Vilapark horská prezentoval hydrogeologický posudek, jehož závěr byl prezentován zkráceně tak, že podloží je propustné. Tento posudek byl údajně zpracován na základě zhotovení pouhých čtyř vrtů. Citovaný závěr není nikterak překvapující, protože už samotná existence pramenů je dostačujícím důkazem, že dopadající dešťové srážky tvoří dotaci podzemních vod. Snížení dotace podzemních vod je užívateli lokálních vodních zdrojů v probíhajícím suchém období počítáno snížením hladiny ve studních už v současnosti. Domníváme se tedy, že pouhý hydrogeologický posudek je nedostačujícím podkladem. Pro objektivní hodnocení zájmového území je nutné zpracovat daleko rozsáhlejší dlouhodobý hydrogeologický průzkum, který stanoví úroveň spodních vod formou izohydrohyps a určí zároveň směry proudění podzemních vod. Zároveň vyhodnotí možné změny v saturované zóně horninového prostředí a prokáže, že realizaci záměru nedojde ke změnám v dotaci podzemních zdrojů srážkovou vodou, změnám v proudění spodních vod a zásobení lokálních zdrojů podzemní vodou nebude negativně ovlivněno. Navrhovaná dešťová a splašková kanalizace protíná možné směry vsakování dešťových vod proudění podzemních vod hned v několika směrech a je uložena v hloubce cca 2 m což proudění spodních vod může, vzhledem ke svažitosti terénu, významně ovlivnit.

Změny proudění vody ovlivní i fakt, že přízemní „nadzemní“ podlaží je částečně vetknuto pod úroveň terénu.

Lze s velkou mírou jistoty tvrdit, že snížením dotace spodních vod srážkovými vodami dojde nejprve k ohrožení kopaných studní a následně budou ohroženy i studně vrtané, a to i z toho důvodu, že zpracovatel předpokládá zadržování dešťové vody v retenční nádrži, která by v bezsrážkovém období měla být prakticky suchá.

Na druhé straně jí však označuje za víceúčelovou okrasnou mikroklimatickou retenční nádrž. Jaký zdroj, bude udržovat hladinu okrasné nádrže v období beze srážek, zpracovatel návrhu zjevně neřeší.

Navrhované nakládání s dešťovými vodami uvedené v návrhu budí pochybnosti o celkové funkci nakládání s vodami v dané lokalitě obecně. Co se týká vypouštění srážkových vod do Ruprechtického potoka je situace daleko složitější než si zpracovatel studie představuje, když navrhuje připojení srážkových vod přímo do vod povrchových.

Ačkoliv je tok Ruprechtického potoka historicky částečně veden pod povrchem je stále potřeba na něj pohlížet jako na povrchovou vodu a zároveň je jeho regulace a zatrubnění vodním dílem. Ke změně vodního díla je třeba povolení vodoprávního úřadu.

Problémy s úbytkem vody ve vodních zdrojích je možné eliminovat vybudováním veřejného vodovodu ať už financovaného městem nebo investorem, a to současně s budováním inženýrských sítí v zájmovém území. Tím bude eliminováno riziko, že obyvatelé ulice U pramenů zůstanou bez zásobování vodou. Vybudování veřejného vodovodu v ulici U Pramenů musí být nutnou podmínkou v dalších případných povolenacích procesech pro realizaci návrhu uvedeného ve studii (např. územní rozhodnutí, stavební povolení).

**Ad 2) Řešení dopravní infrastruktury v dané lokalitě, a to zejména s ohledem na bezpečnost a kapacitní propustnost navazujících komunikací.**

Zpracovatel studie uvádí, že v dané lokalitě je navrženo 148 nových bytových jednotek v rodinných a bytových domech. Otevřeně přiznává, že zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť.

Co se týká intenzity generované dopravy, odvolává se zpracovatel na metodiku prognózy intenzit generované dopravy 10/2012 MD ČR. Jako celkový objem generované dopravy v jednom směru na ulici Horská z řešené lokality v jednom směru ve směru sever-jih činí 450 vozidel za den, z toho podíl pomalých vozidel 40 za den.

Je zvláštní, že původní návrh studie počítal s nárůstem dopravy ve směru U Slunečních lázní – U pramenů ve výhledovém roce 2030 včetně přitížení na 2000 vozidel denně a podle předkládané studie je to už „jen“ 1480.

Odhlédme-li od všech metodik a problematik dopravy zhodnotíme „selským rozumem“ pak lze odhadnout, že při 148 bytových jednotkách bude v každé rodině vlastnit nejméně jeden osobní automobil a protože dnes nejsou dvě auta na rodinu výjimkou můžeme odhadnout, že to bude polovina rodin žijících v řešené lokalitě. Takže se jedná o  $148 + 74 = 222$  vozidel individuální osobní dopravy.

Budeme-li předpokládat, že většina z obyvatel pracuje nebo podniká, mimo řešenou lokalitu, znamená to přitížení současné hustoty dopravy o cca 400 průjezdů. Ráno odjíždí a odpoledne se vrací.

Směrování jízdy vozidel bylo stanoveno zpracovatelem odborným odhadem tak, že cca 75% vozidel směřuje ulicí Horskou k centru Liberce, cca 15% vozidel bude směřovat z nové okružní křižovatky ulicí U Pramenů do severních sektorů města a zbylých cca 10% vozidel bude směřovat z nové okružní křižovatky ulicí Horskou do Jizerských hor. Toto tvrzení lze označit za nepodložené, spekulativní a účelové. Tento odhad vůbec nevychází z znalosti místních poměrů a současného stavu vytížení ulice U Pramenů. Už jen zadání vyhledání trasy prostřednictvím aplikace Google mapy pro cesty do centra města, do nákupní zóny Londýnská a směrem k rychlostní komunikaci nabízí primárně průjezd ulicí U Pramenů. Z praktického hlediska je nutné zvážit i umístění občanské vybavenosti základní škola, ordinace zubního lékaře, ordinace praktických lékařů, restaurace apod. Je tedy zřejmé, že doprava z dané

lokality bude převážně směřovat ulicí U Pramenů. Ulice U Pramenů při průměrné šíři vozovky cca 4,5 m bez možnosti rozšíření vzhledem k vlastnickým vztahům k přilehlým pozemkům a stavebně technickému stavu nemůže prakticky takový nárůst dopravy pojmout. Ulice U pramenů je už v současné době z hlediska dopravy značně vytížená a komplikovaná již při vyhýbání se dvou osobních automobilů. Situace se výrazně zhoršuje v zimních měsících. Komunikace je udržována pouze pluhováním. Vznikají sněhové bariéry, které komunikaci ještě výrazně zúží. Nárůst dopravy v ulici U Pramenů neumožňuje ani vybudování plochodnotného chodníku. V logickém nárůstu dopravy lze spatřovat i bezpečnostní riziko z hlediska nárůstu dopravních nehod ať už dvou či více motorových vozidel, tak nárůstu rizika střetů vozidel a chodců (např. děti navštěvující ZŠ umístěnou na Náměstí Míru.)

Zpracovatel ve studii – Lokalita Horská navrhuje vnitřní obslužné komunikace s poměrně velkorysou dimenzí a s navrhovou rychlostí vnitřních komunikací 30 km/h – režim „zóna tempo 30“ s vyvýšenými prahy v místech křižovatkových napojení nebo hlavních křížení s bezmotorovou dopravou. Zvýšené prahy budou bezesporu generovat zvýšenou hladinu hluku. Co se týká navrhované dimenze komunikací lze předpokládat, že se zpracovatel držel platné legislativy. Uvádí, že komunikace jsou šířkově uspořádány tak, že bohatě překračují minimální podmínku na prostor místní komunikace 8 m při obousměrném uspořádání a navrhuje šíři vozovky 6 m. Dost možná by bylo z hlediska využití prostoru navržení alespoň části místních komunikací v jednosměrném uspořádání možné ušetřit prostor pro případně vhodnější umístění navrhovaných viladomů vzhledem k okolní zástavbě.

Řešení dopravní obslužnosti dané lokality z hlediska širších vztahů nemá za současného stavu řešení. Názor zpracovatele, že čím horší bude stav vozovky v ulici U Pramenů, tím bude pro obyvatele viladomů motivujícím faktorem využívat jiné trasy, musíme označit za přinejmenším amatérský a nevhodný odborníka.

**Ad 3) Ovlivnění kvality bydlení ve stávající obytné zástavbě z pohledu hluku vibrací a zhoršení kvality ovzduší ve vnitřních obytných prostorech.**

Zpracovatel studie Ing. Arch. Jiří Plašil uvádí v úvodu: Západní část lokality na přechodu do dřívější zástavby rodinných domů s ohledem na výškový přechod do této zástavby a požadavky jiného vlastníka pozemku tvoří samostatný uliční blok pro umístění 4 parcel pro rodinné domy. Co se týká návaznosti na stávající zástavbu v severní části řešené lokality se Ing. Plašil zřejmě záměrně vyhýbá, a to z toho důvodu, že vůbec nerespektuje výškopis v této části zájmového území. V severní části lokality se nachází terénní zlom, pod kterým jsou umístěny rodinné domy původní zástavby. Názorně to lze dokumentovat a následujících obrázcích.



Profil terénu u obytného domu č.p. 1268 a pohled z jihovýchodu



Je zřejmé že oproti původní studii byla obslužná komunikace vedoucí v úrovni střešních oken obytných místností pouze nevýznamně posunuta od stávající zástavby o několik málo metrů. Vlivem zahuštění zástavby pozemku viladomy došlo k posunu umístění jednoho z bytových domů přímo do pohledového prostoru právě z výše uvedených střešních oken. Podle našeho názoru je tento návrh umístění komunikace a viladomů v severní části v přímém rozporu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby ve znění vyhlášek č. 20/2012 Sb. a č.323/2017Sb., která v § 10 odst. 1 říká, že stavba musí být provedena tak, aby neohrožovala život, zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech...

Je naprosto zřejmé, že umístění obslužné komunikace v úrovni střešních oken obytných místností domu č.p. 1268/20 dojde výstavbou záměru k významnému ovlivnění okolních staveb.

Vzhledem k tomu, že obslužná komunikace je umístěna prakticky v bezprostřední blízkosti stávajících obytných domů, a to i v nevhodné výšce, dojde ke zhoršení podmínek pro bydlení díky výfukovým plynům přijíždějících a odjíždějících osobních automobilů z řešené lokality. Výfukové plyny motorových vozidel jsou směsí chemických látek, jejichž složení závisí na druhu paliva, typu a stavu motoru a případném užití zařízení na snížení emisí (filtrů u aut na naftu nebo katalyzátorů u aut na benzin).

Automobilové emise obsahují především tyto látky:

**oxid uhelnatý (CO)** – blokuje přenos kyslíku krví

**oxidy dusíku (NOx)** – některé z nich způsobují již při malých koncentracích pocit dušení a nucení ke kašli, zvyšují pravděpodobnost onemocnění dýchacích cest

**uhlovodíky (HC)** – některé skupiny uhlovodíků dráždí sliznici a oči, některé skupiny uhlovodíků mohou být karcinogenní

**prachové částice (PM)** – vnikají hluboko do dýchacích cest, vážou na sebe různé škodliviny včetně karcinogenních látek

**oxid uhličitý (CO<sub>2</sub>)** – sice přímo neškodí zdraví člověka, ale přispívá k tvorbě skleníkového efektu, který má za následek klimatické změny na Zemi

**oxid siřičitý (SO<sub>2</sub>)** – vstřebává se v horních cestách dýchacích; automobilové emise obsahují sice jen malé množství SO<sub>2</sub>, ale může násobit efekt dalších látek

**přízemní ozón (O<sub>3</sub>)** – chemickými reakcemi výfukových plynů za účasti slunečního záření vzniká fotochemický smog, který kromě dalších škodlivých látek obsahuje i ozón – ten je pro člověka jedovatý a např. snižuje schopnost plic vykonávat normální funkce

**polycyklické aromatické uhlovodíky (PAU)** – mnohé z nich jsou mutagenní a karcinogenní (rakovinotvorné)

**aldehydy** – jsou vstřebávány v dýchacím a trávicím ústrojí, dráždí oči, sliznice, způsobují poruchy dýchání, kašel, nevolnost, astma, kožní alergie, zvyšují riziko rakoviny a leukémie

Pohybem vozidel po obslužné komunikaci bude v domě prakticky znemožněno větrání. Jednoznačně dojde ke zhoršení ovzduší ve vnitřních obytných místnostech rodinného domu. Toto zhoršení lze pro organické látky prokázat difúzním vzorkováním vnějšího i vnitřního ovzduší a následnou analýzou metodou GC-MS. Použití této metody bylo prakticky ověřeno a je využíváno pro monitoring imisního znečištění vybraných lokalit. V případě potřeby bude využito i v předmětné lokalitě.

Umístění viladomů na zvýšeném místě terénního zlomu bude mít negativní vliv i na denní osvětlení obytných místností.

Dalším požadavkem na stavby je ochrana proti hluku a vibracím kdy stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytom osob nebo zvířat, a to i na sousedících stavbách.

V § 14 odstavci 2 vyhlášky 268/2009 Sb, v platném znění je jasně uvedeno, že při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat urbanistická opatření před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb.

Podle našeho názoru Ing. Jiří Plašil v návrhu studie požadavky vyhlášky o technických požadavcích na stavby a jejich vliv na okolní zástavbu naprosto ignoroval.

Řešením je přemístění obslužné komunikace a viladomů na severní straně řešené lokality do podstatně větší vzdálenosti od stávající zástavby a nahrazení bytových domů v této části zástavbou domů rodinných.

S navrhovanou studií, tak jak byla zpracována a představena dne 10. 9. 2018 zásadně nesouhlasíme z důvodů výše uvedených a dále i z důvodů, že navrhovaný záměr je z hlediska množství bytů a výšky domů předimenzovaný a absolutně nerespektuje původní zástavbu a námitky námi podané již v roce 2015 ke studii Vilapark Horská.

Zároveň požadujeme, aby se k navrhované studii Liberec lokalita Horská, vyjádřila Rada architektů města a občané Ruprechtic byli s tímto vyjádřením seznámeni.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

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

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel 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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost

maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněné podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami  $K_n$ ),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně  $K_z$ ),

- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Dále podatel uvádí riziko narušení statiky původních staveb a tím znehodnocení existujících staveb. Podatel požaduje garanci, že nedojde k popsáním negativním vlivům, případně bude poskytnuta náhrada škody. Dále požaduje podatel zavedení pitné vody do domu z důvodu obavy o narušení spodních vod. K tomuto je možné uvést, že v dalších fázích projektové přípravy konkrétního záměru bude prověřeno, případně navrženo takové opatření, aby nedošlo k negativním vlivům na stávající stavby. V rámci následných řízení se pak účastníci mohou vyjádřit ke konkrétnímu navrhovanému záměru. Podatel uplatňuje požadavky, které nemůže ÚP Liberec zajistit, tyto požadavky je třeba uplatnit v dalších následných povolenacích řízeních. Z tohoto důvodu zde nebudou dále řešeny.

Požadavky uplatněné při projednání územní studie, byly v rámci jejího pořízení vyhodnoceny a případně zapracovány do podrobnějšího územně plánovacího podkladu. Podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat. Dále zde tedy nebude řešeno.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0128 – Martina Podmásecká

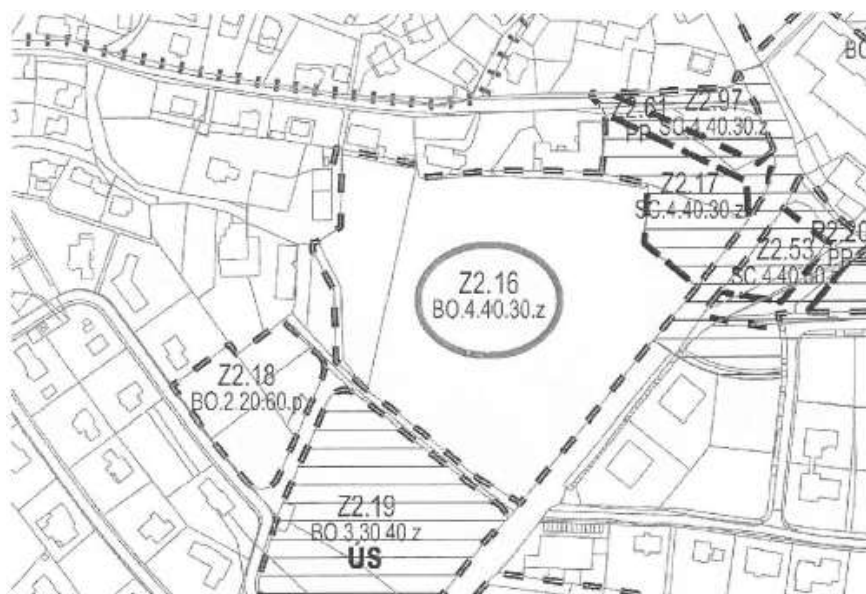
CJ MML 123062/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

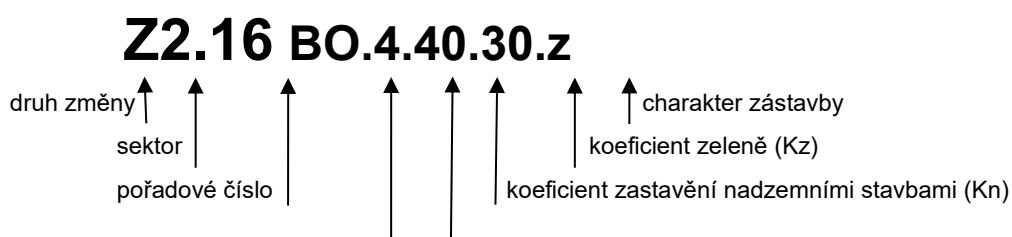
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP\_0129 – Magdaléna Vanříšínová

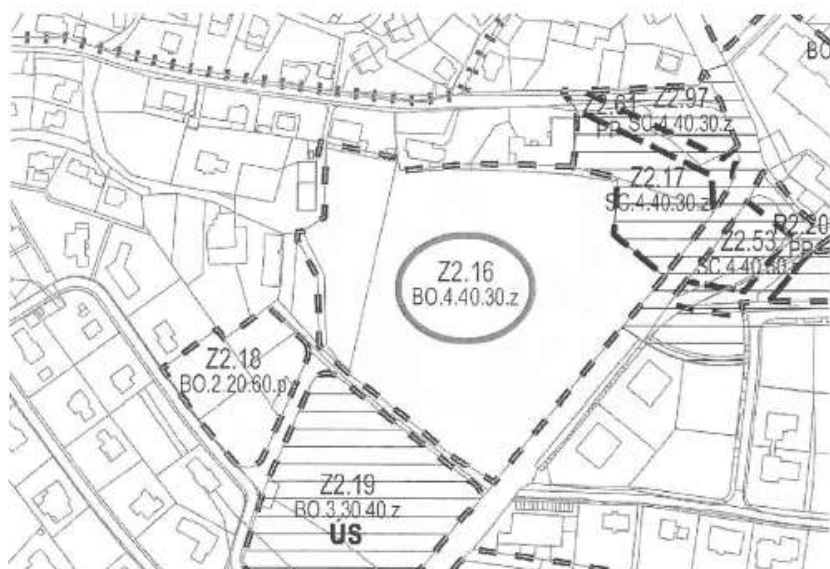
CJ MML 123060/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

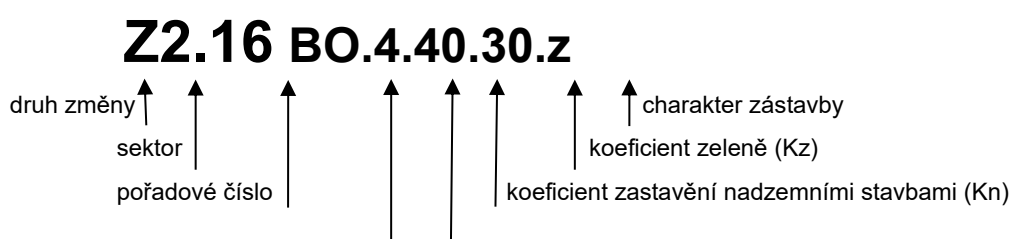
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:





funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0130 – Martina Švecová

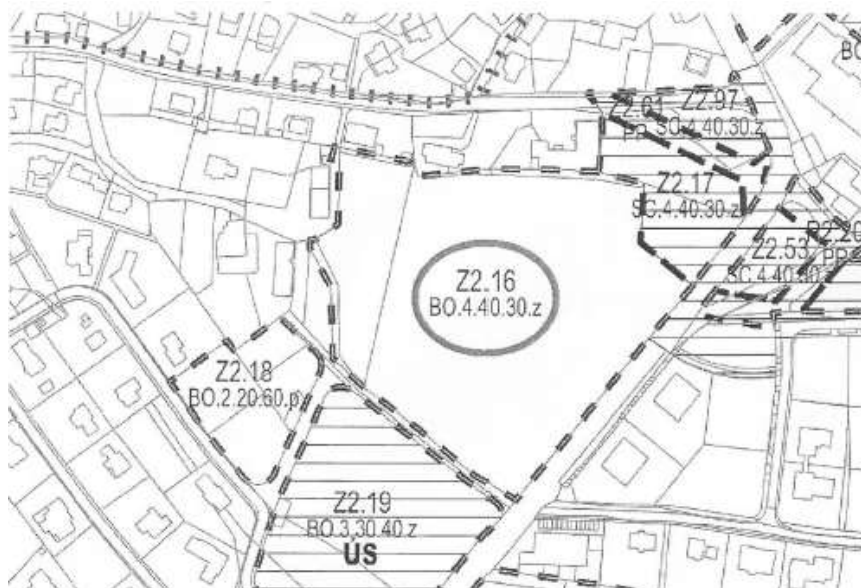
CJ MML 123059/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

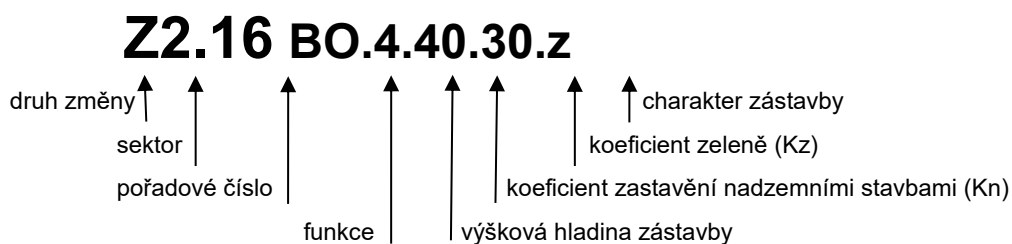
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0131 – Jolana Těmínová

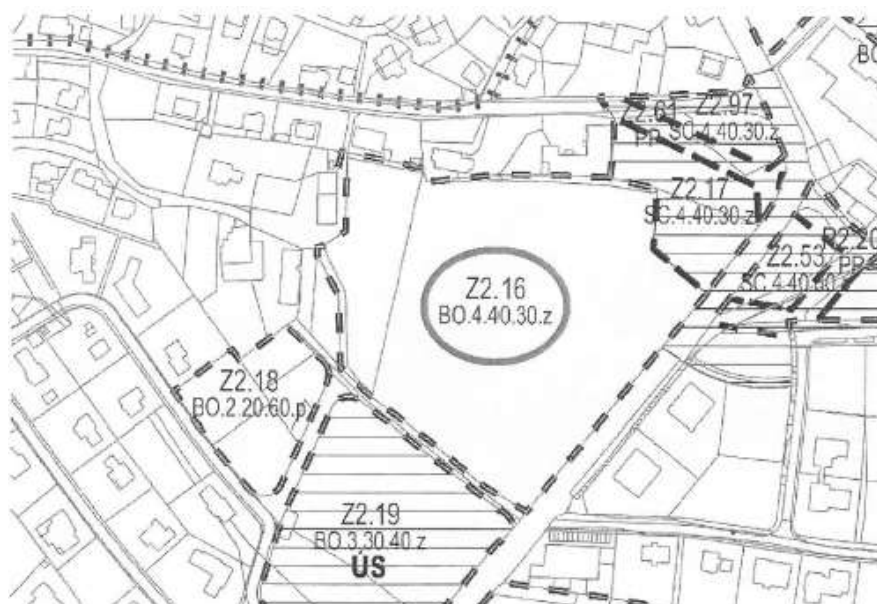
CJ MML 123058/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

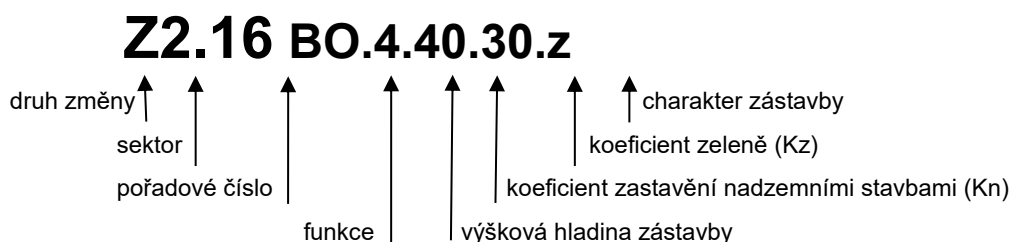
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0132 – Věra Manychová

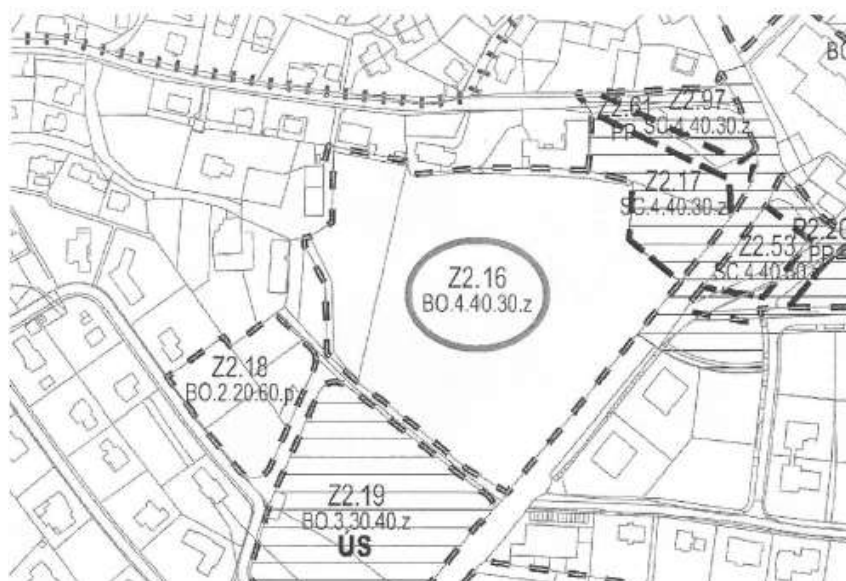
CJ MML 123056/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu



pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

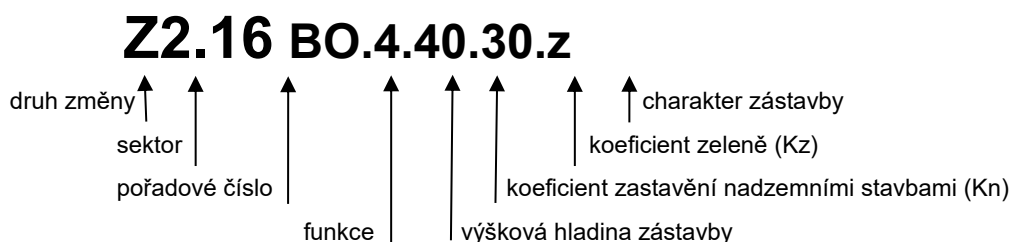
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0133 – Jiří Vančíšin

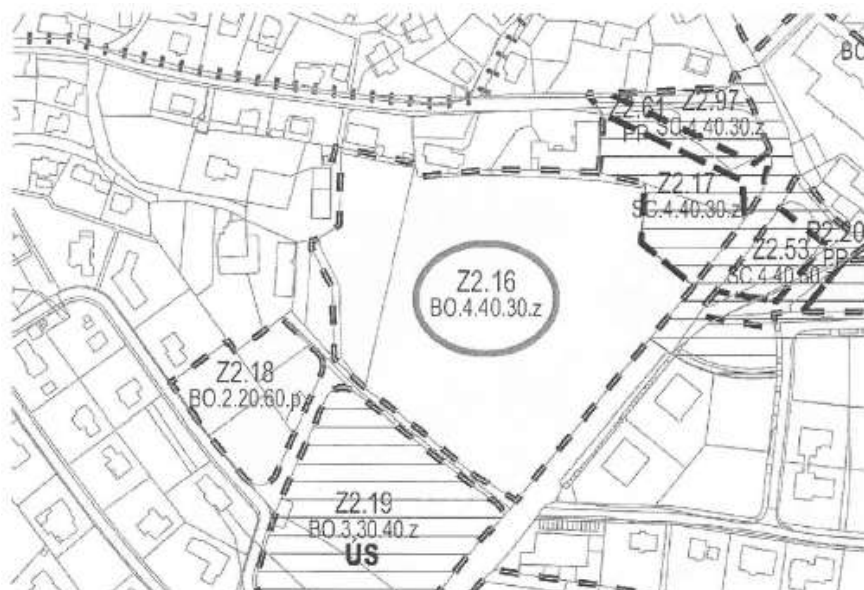
CJ MML 123055/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

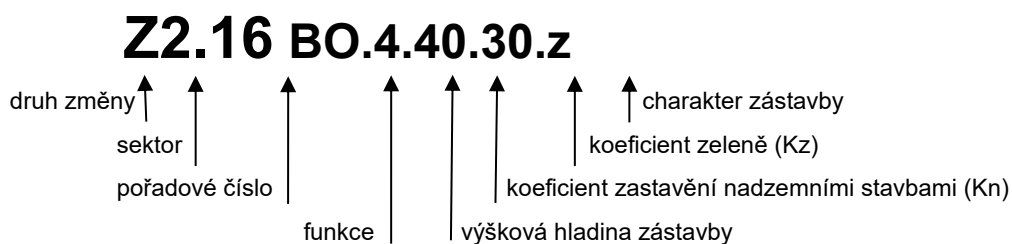
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu



přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0134 – Soňa Hřebenová

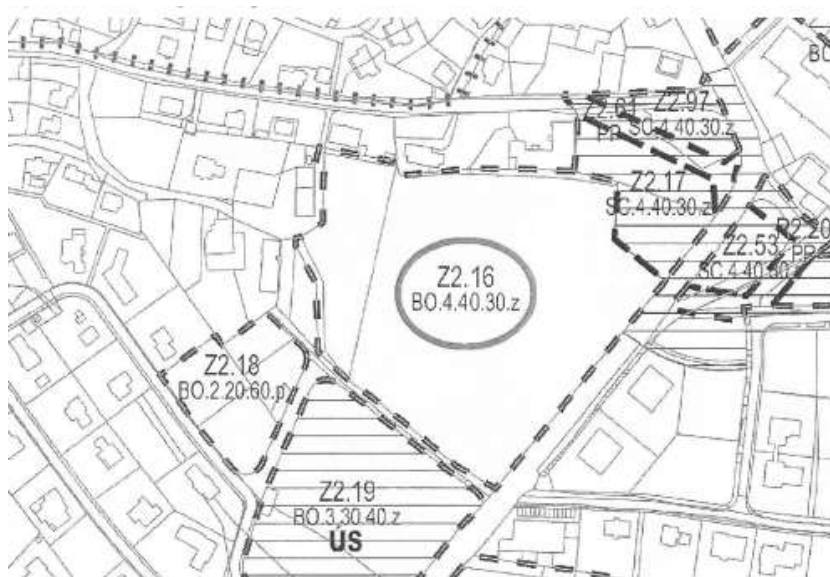
CJ MML 123054/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2)p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

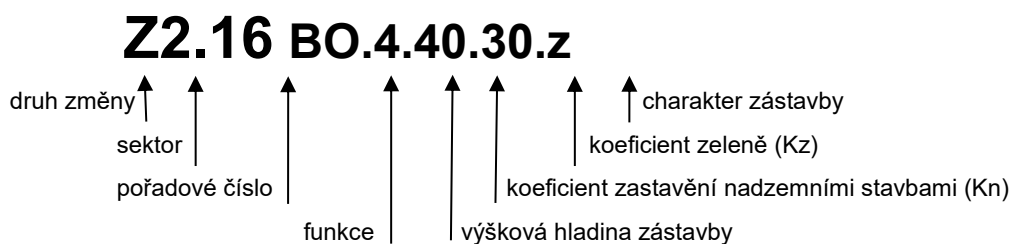
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0135 – MUDr. Marie Gaňová

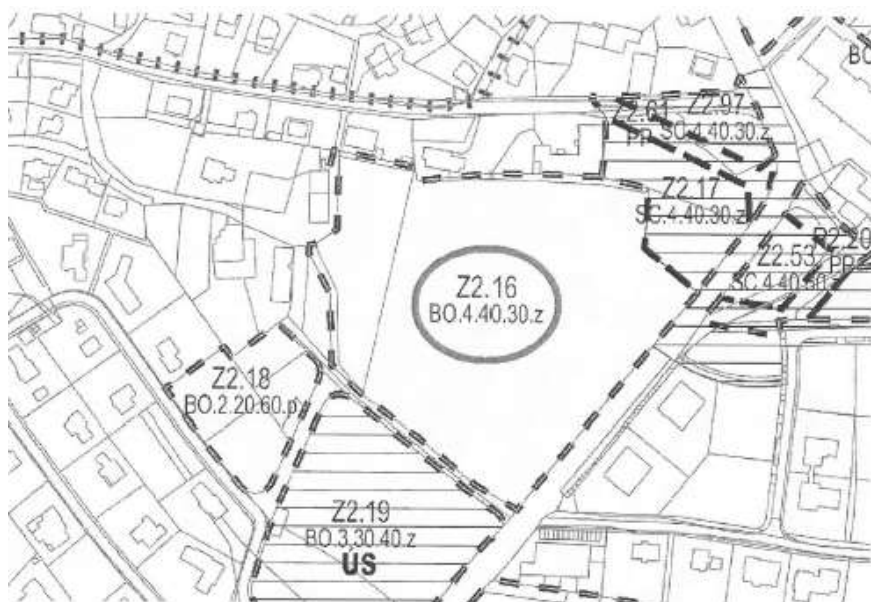
CJ MML 123053/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater: (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

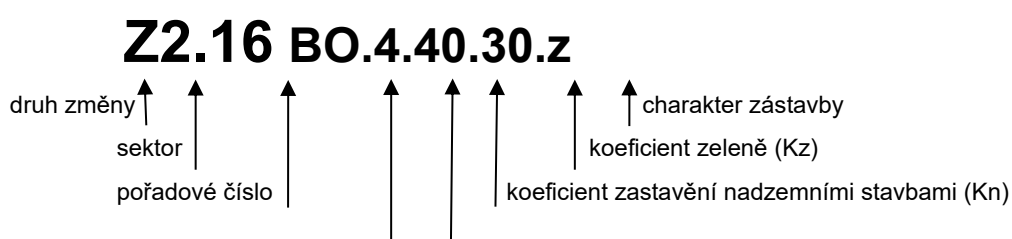
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

**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\_0136 – Tomáš Brotz

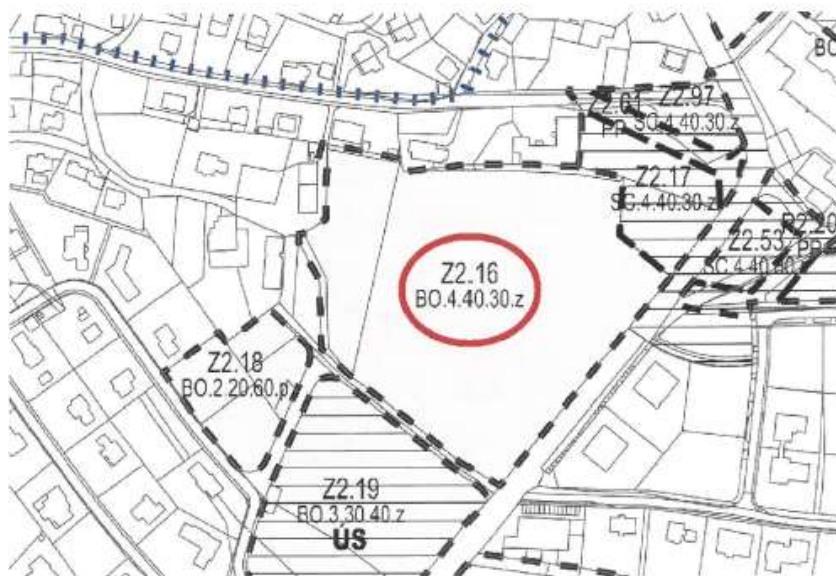
CJ MML 123126/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námítka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

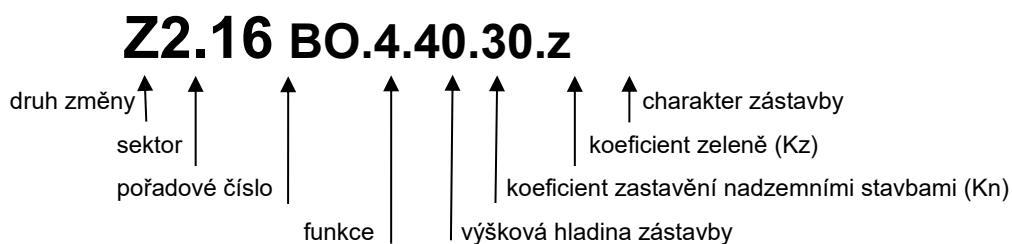
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0137 – Jana Brožíková

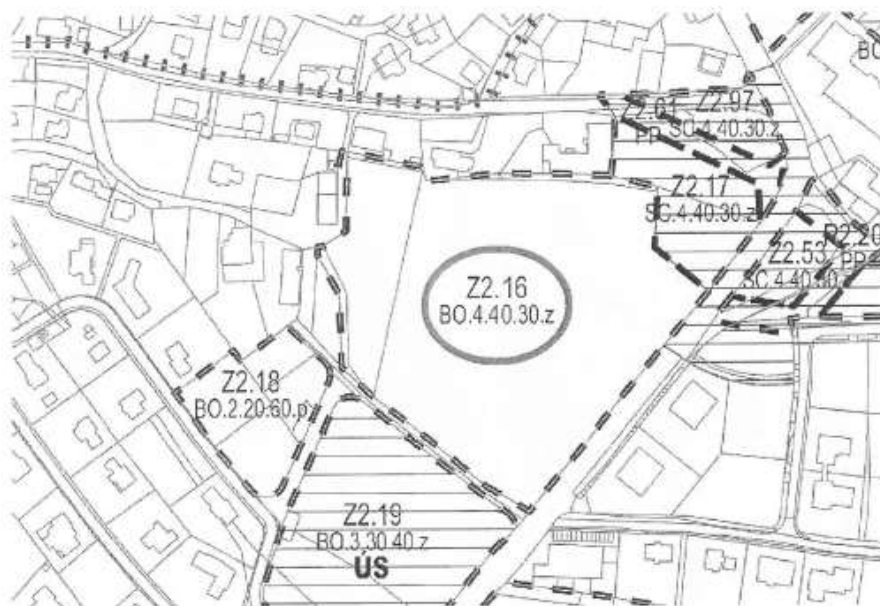
CJ MML 123034/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

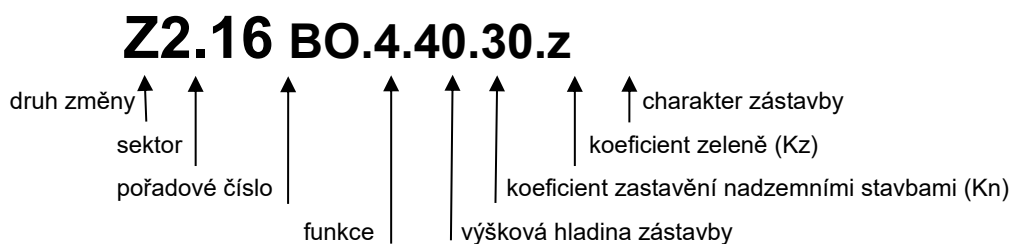
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0138 – Jiří Kujínek

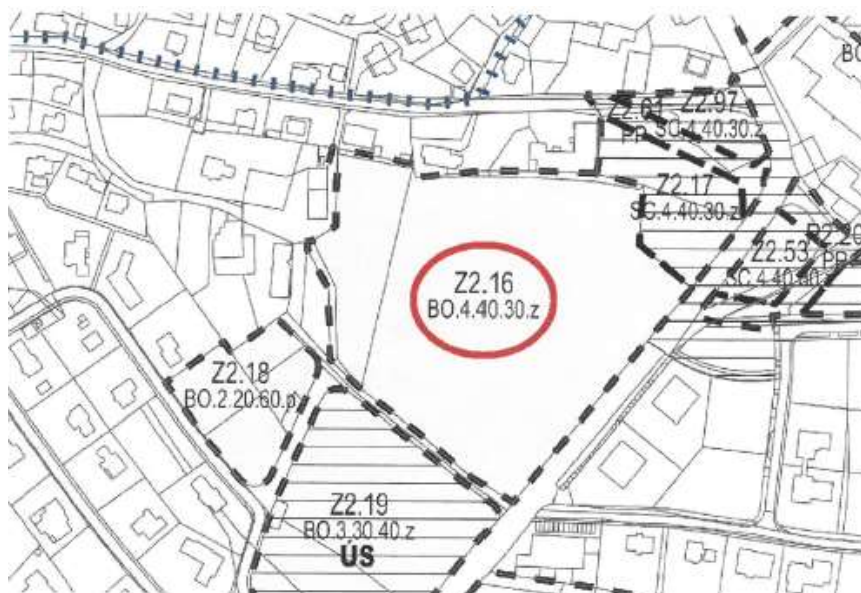
CJ MML 123123/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námítka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

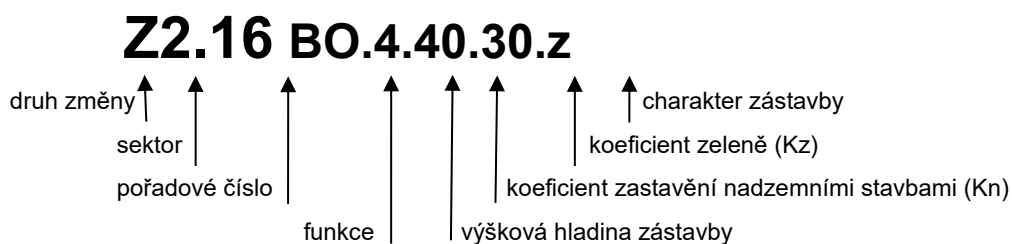
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0139 – Michal Glaser

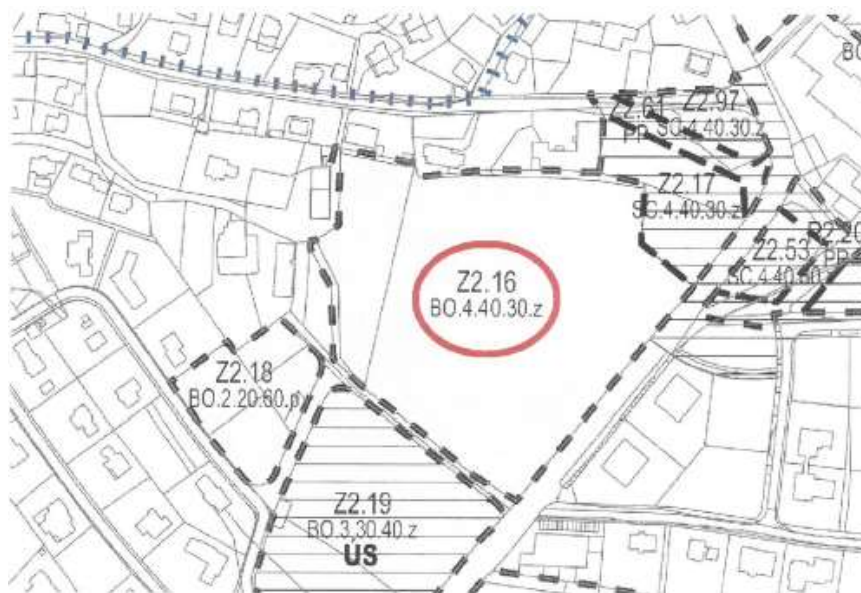
CJ MML 123121/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhouvanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením Z.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.  
Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

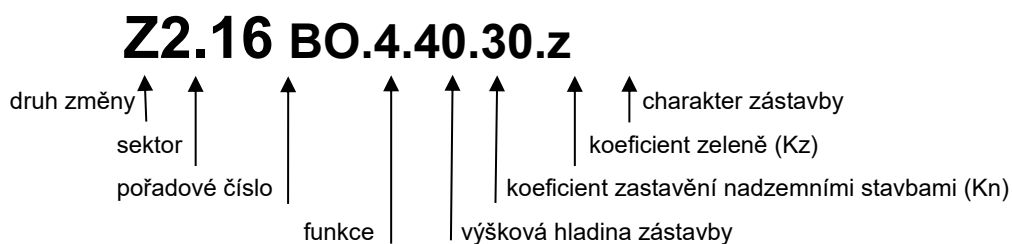
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP\_0140 – Štěpán Riss

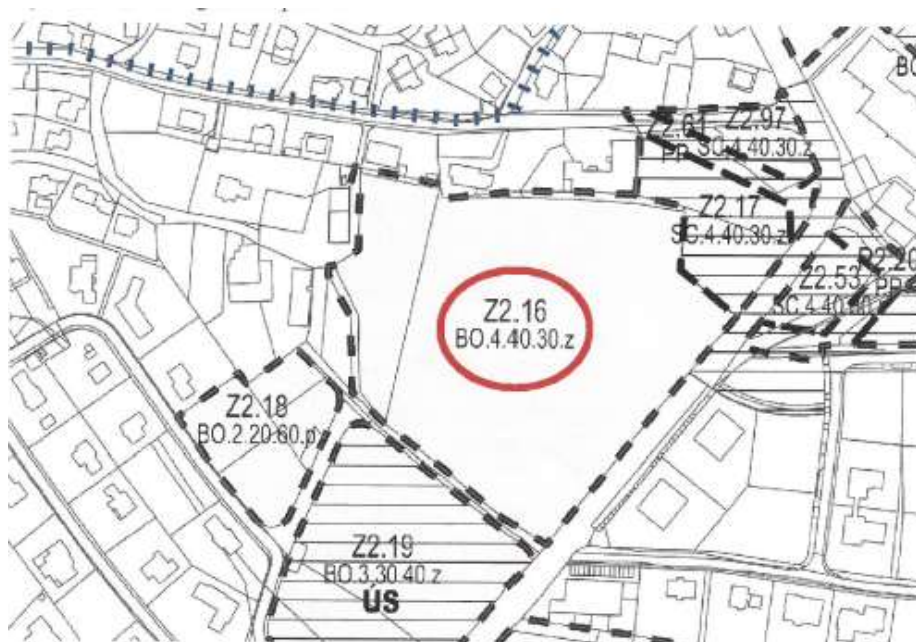
CJ MML 123120/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením Z2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

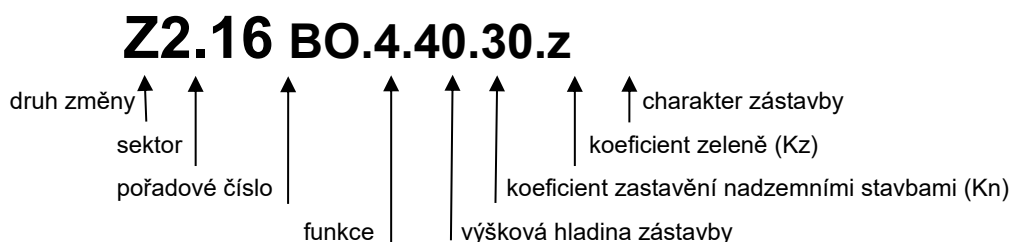
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0141 – Zuzana Bémová

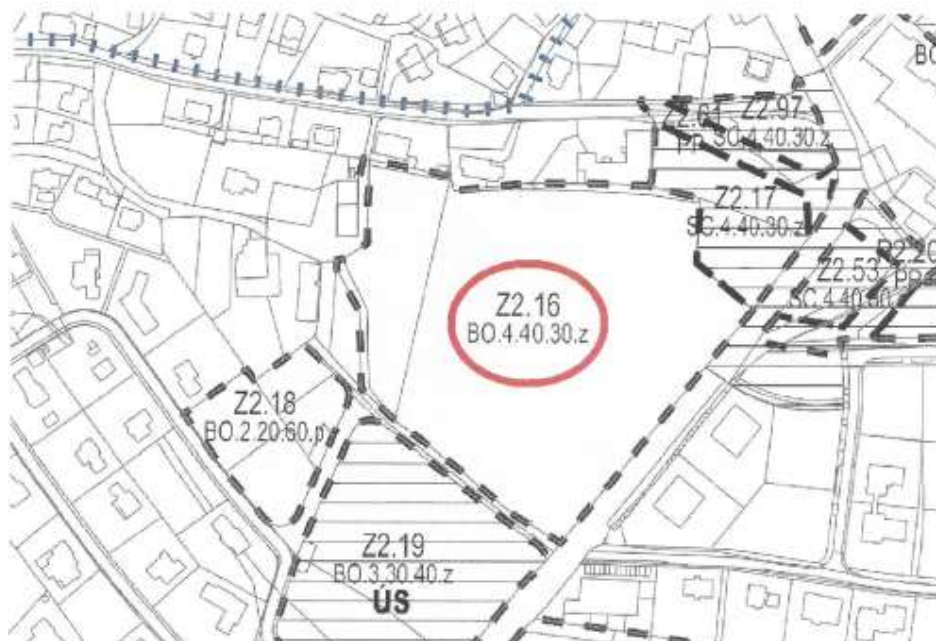
CJ MML 123119/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námítka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel 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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku

2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

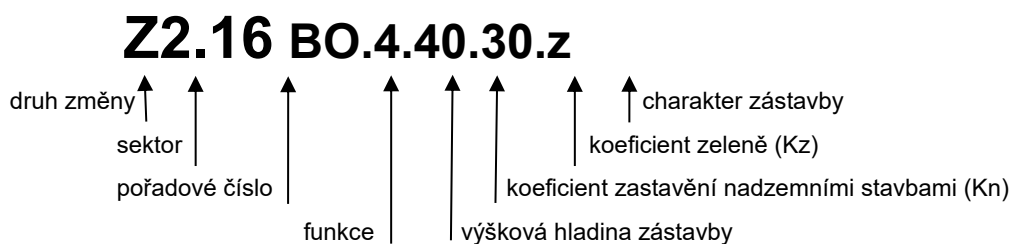
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0142 – Michal Gryc

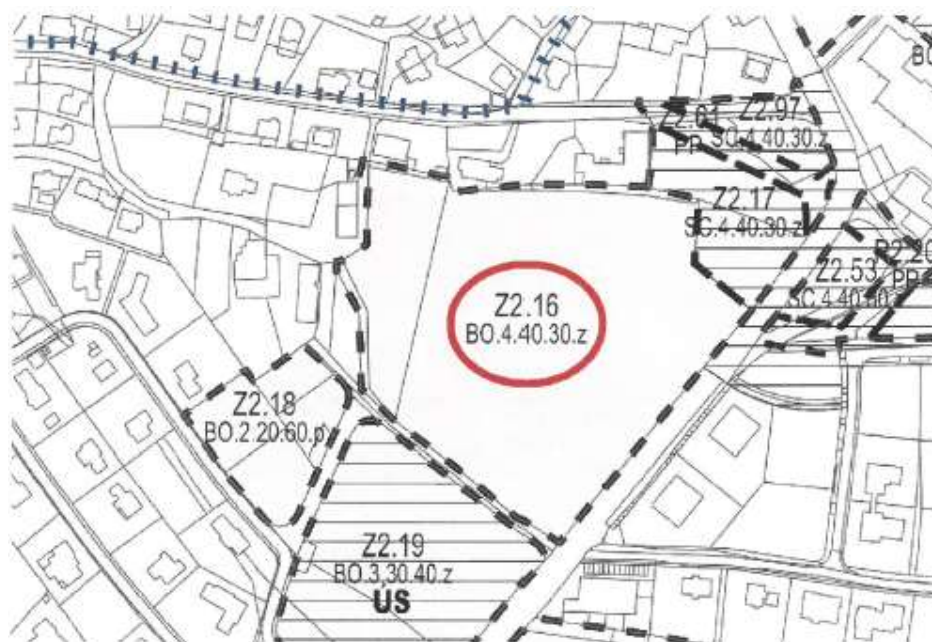
CJ MML 123118/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

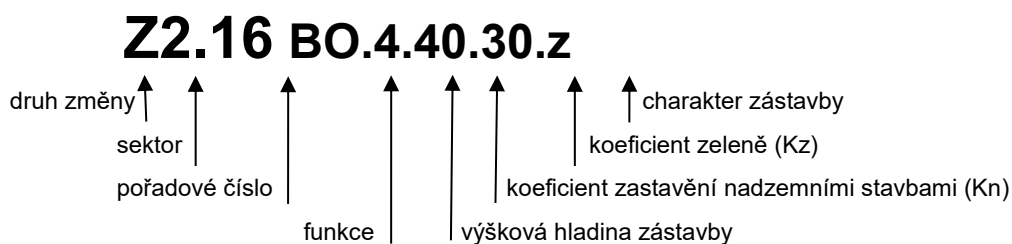
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0143 – Petr Dvořák

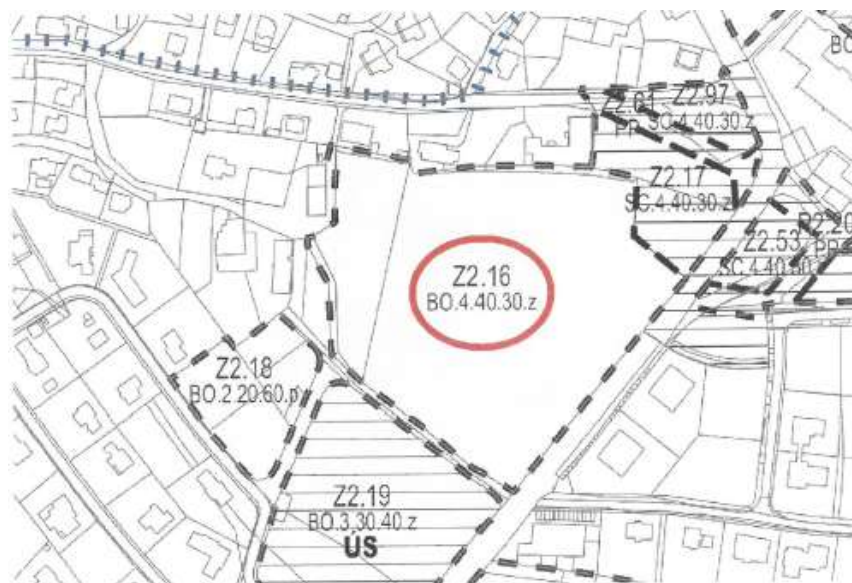
CJ MML 123117/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

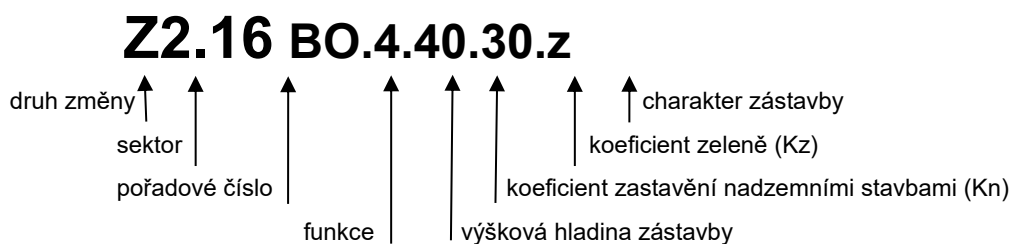
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0144 – Božena Dvořáková

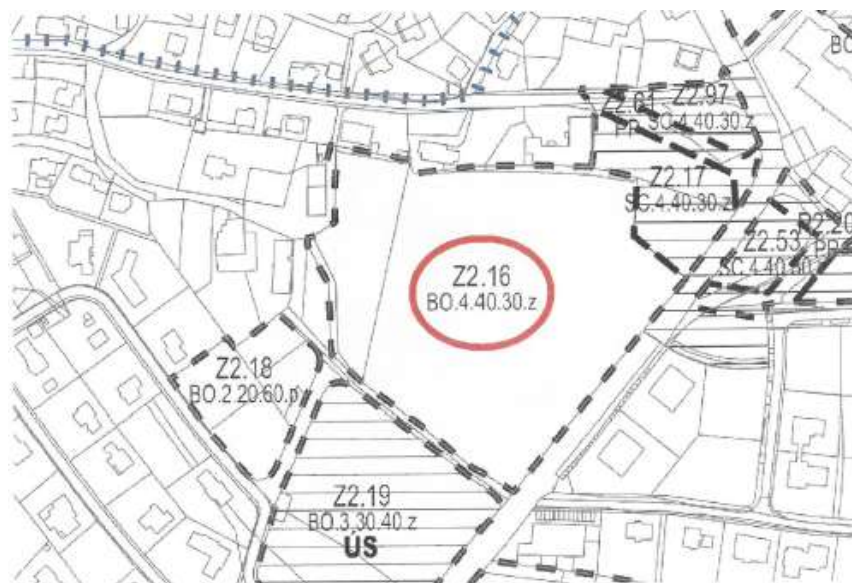
CJ MML 123116/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

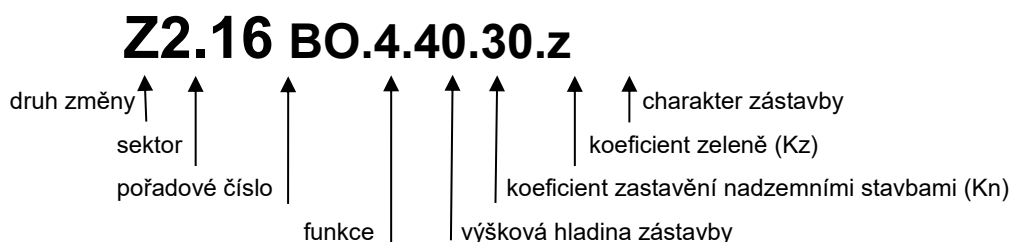
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0145 – Martin Erlebach

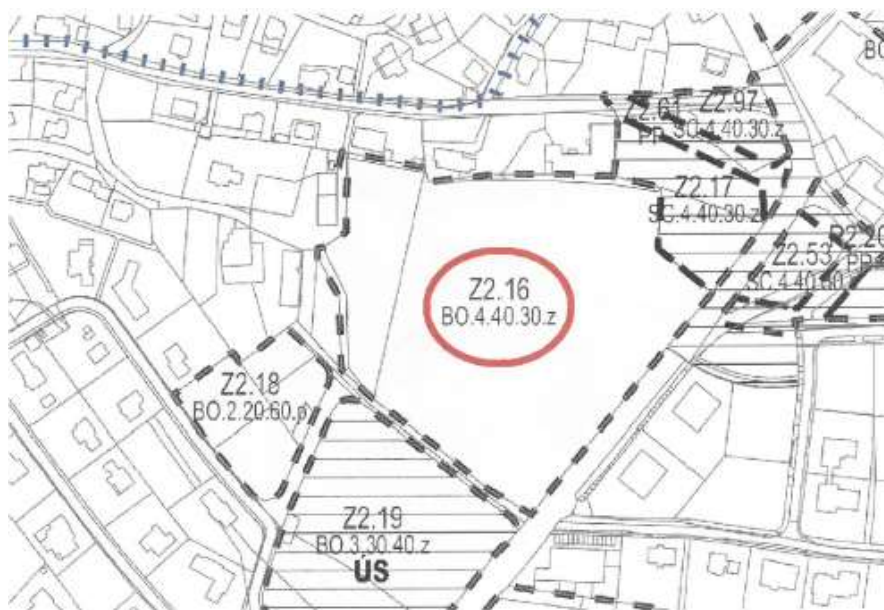
CJ MML 123115/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

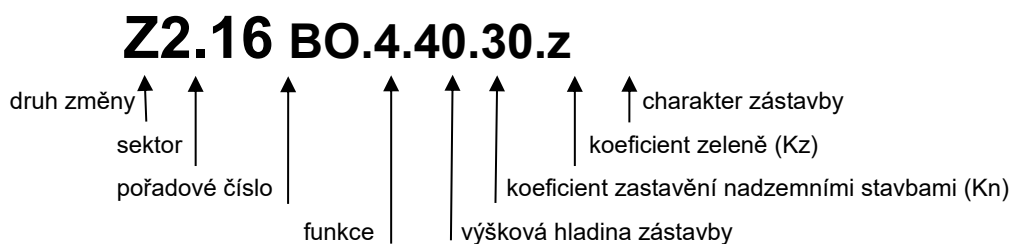
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0145 – Martin Erlebach

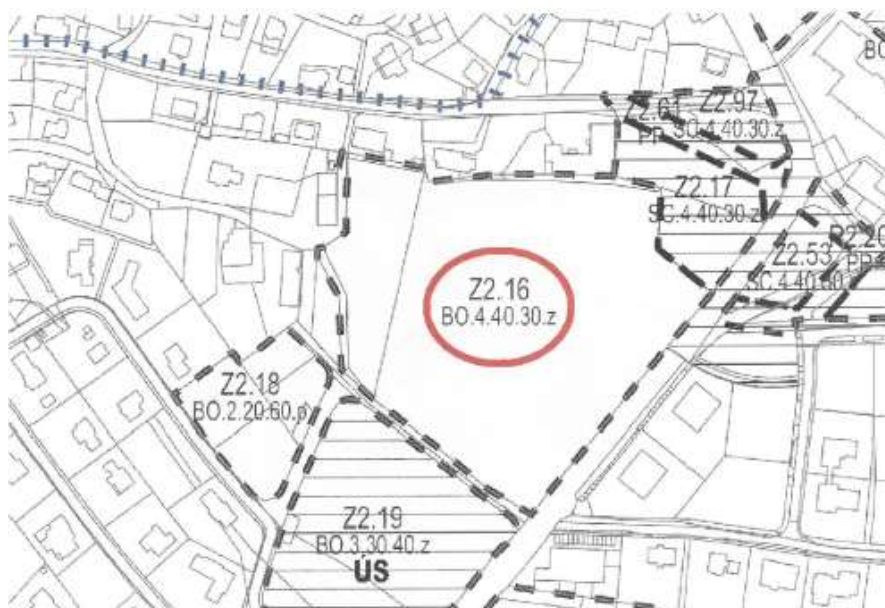
CJ MML 123115/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel 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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku

2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

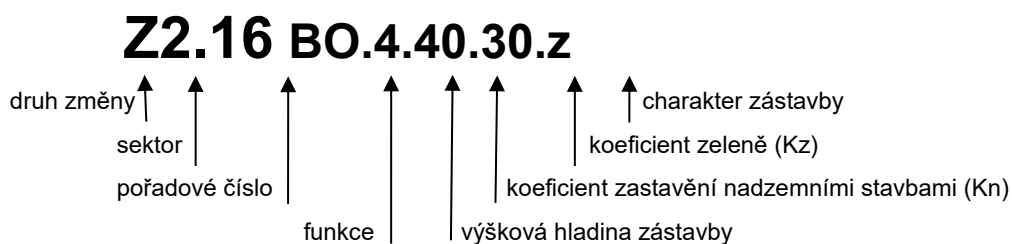
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0147 – Pavla Posledníková

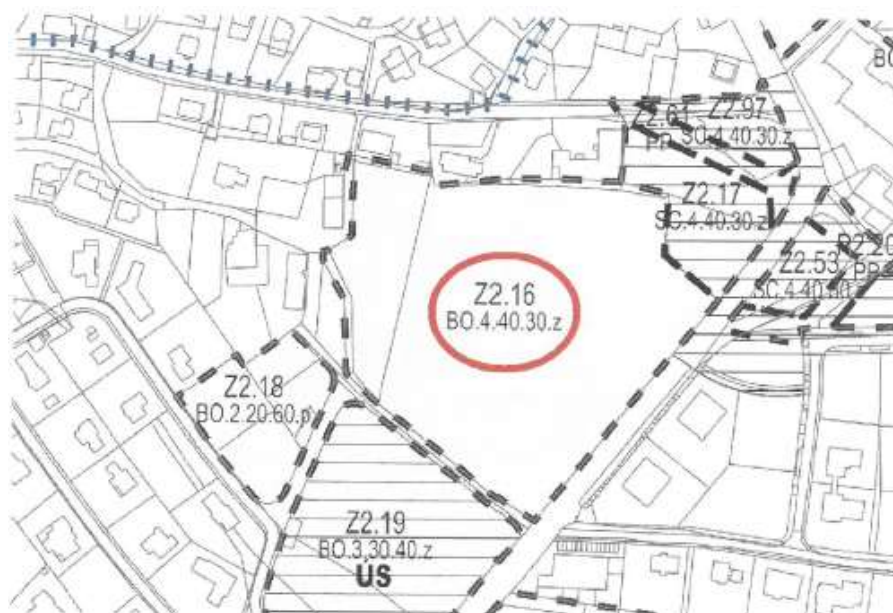
CJ MML 123112/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předechozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

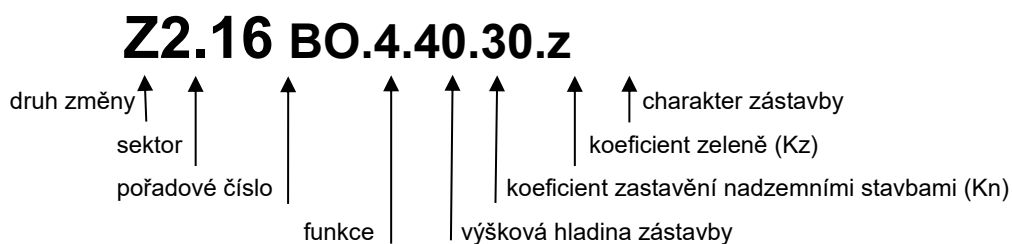
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0148 – Martina Posledníková

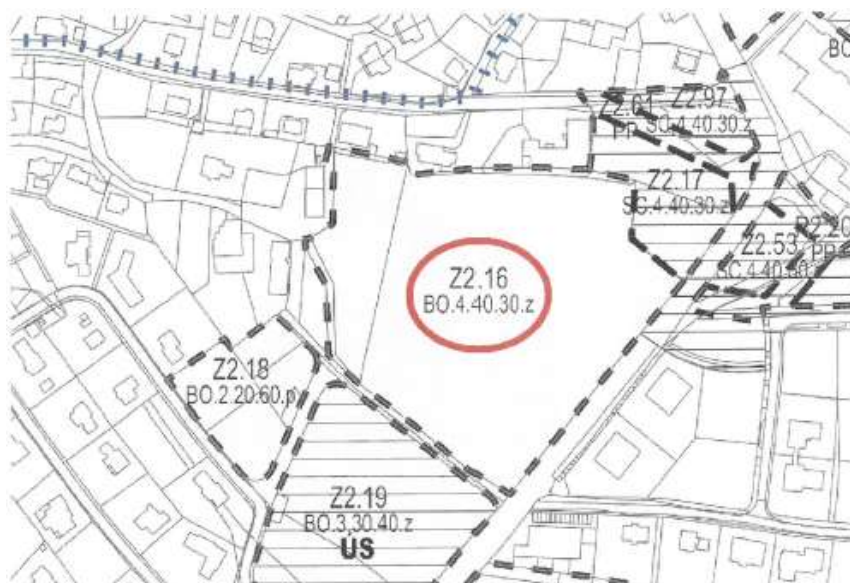
CJ MML 123111/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

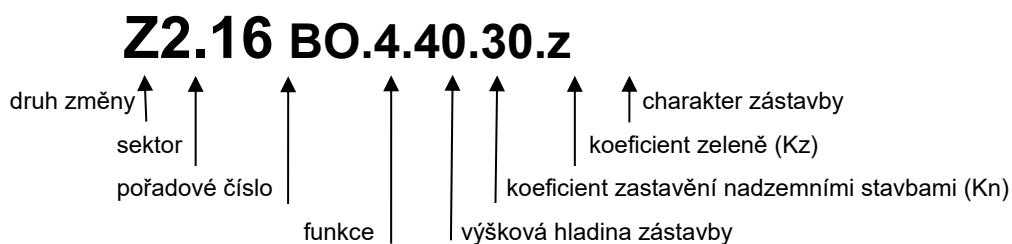
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0149 – Roman Procházka

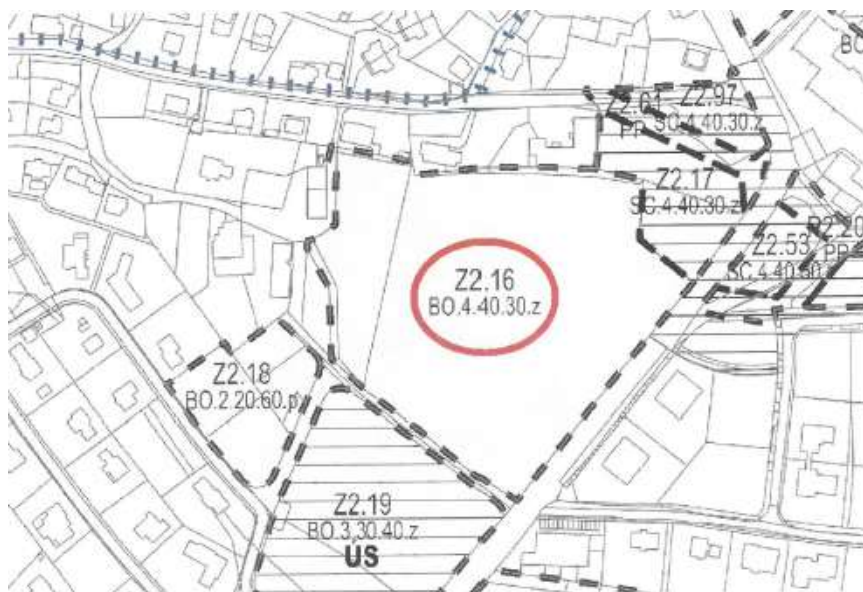
CJ MML 123110/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolízi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

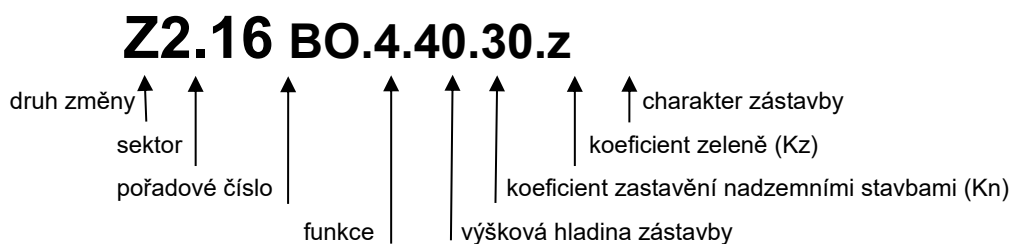
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0150 – Libuše Procházková

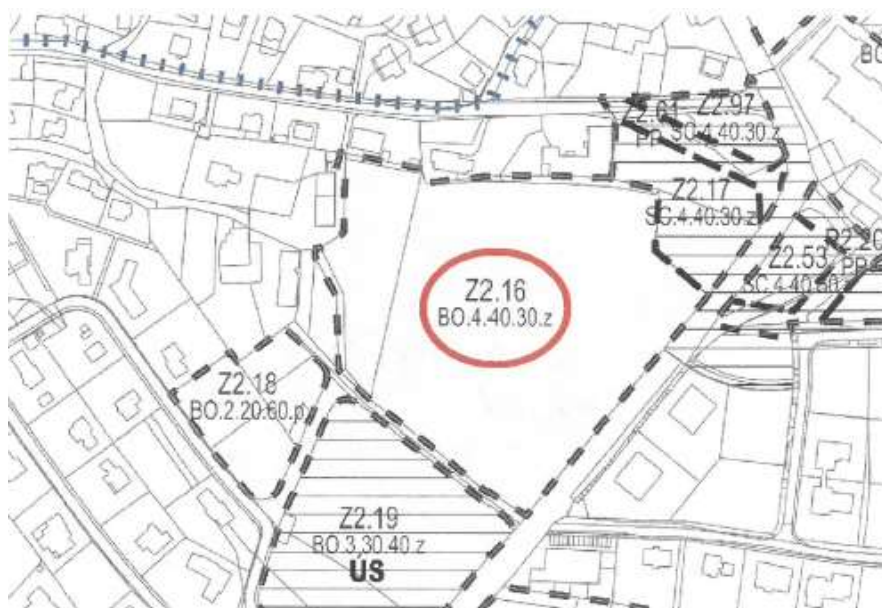
CJ MML 123108/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námítka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námítky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

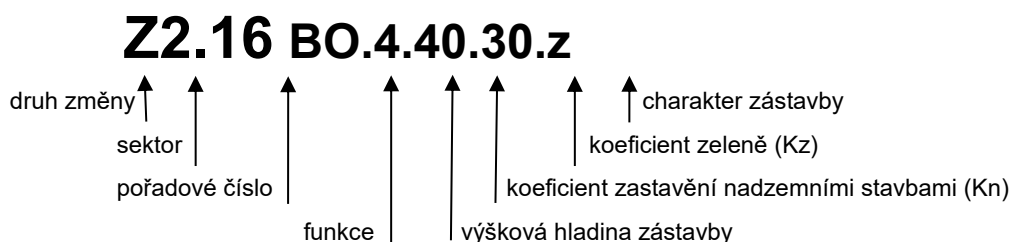
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0151 – Vlastimil Laňka

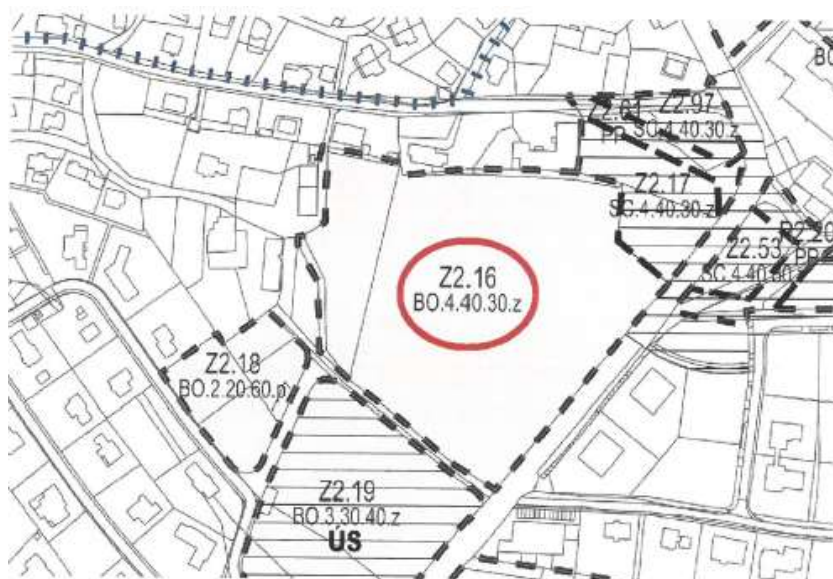
CJ MML 123131/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno výše v katastrální mapě) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0152 – Oto Bydžovský

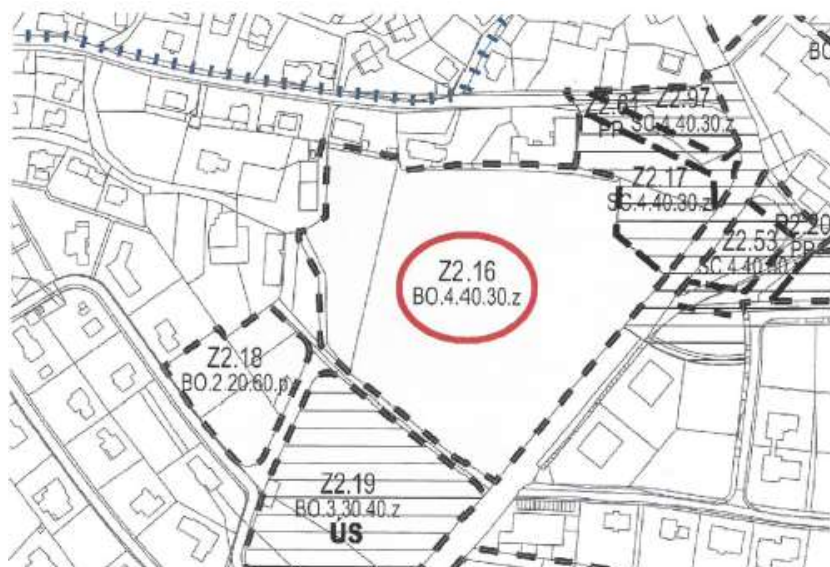
CJ MML 122946/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupuňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

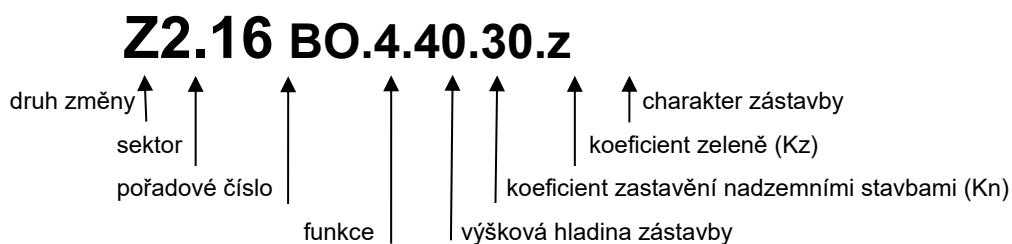
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0153 – Lucie Tritová

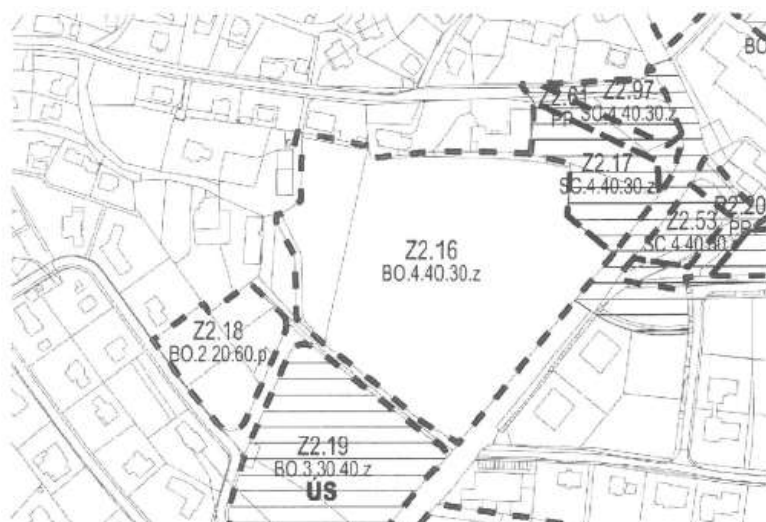
CJ MML 122956/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:

**NÁMITKA:**

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

**ODŮVODNĚNÍ:**

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. .30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

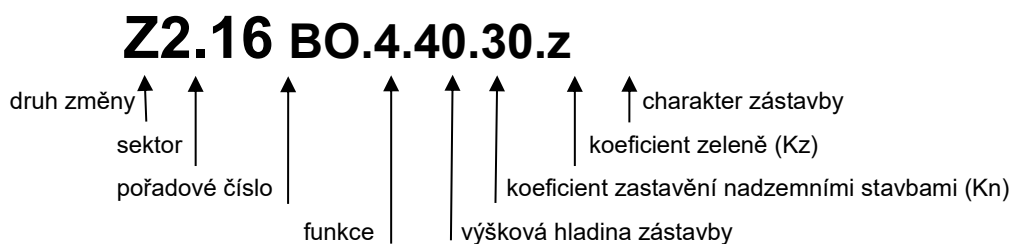
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0154 – Jakub Teichmann

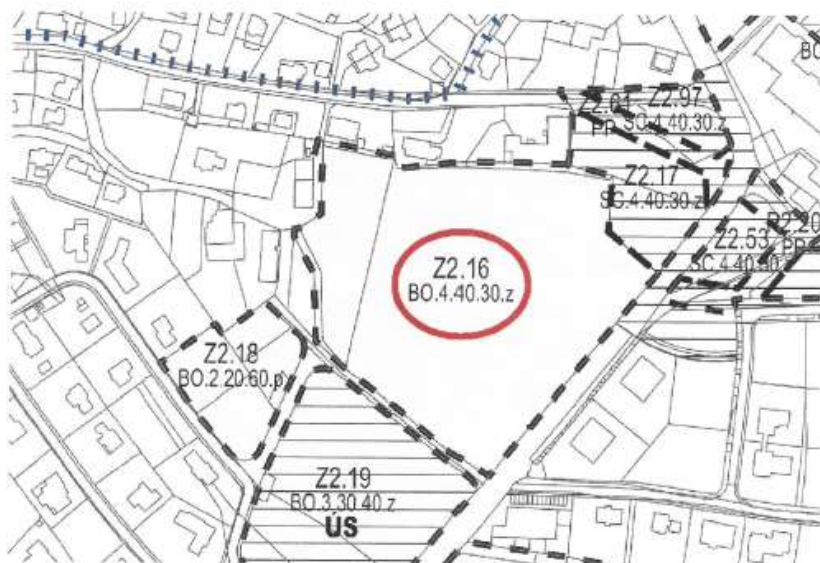
CJ MML 122970/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

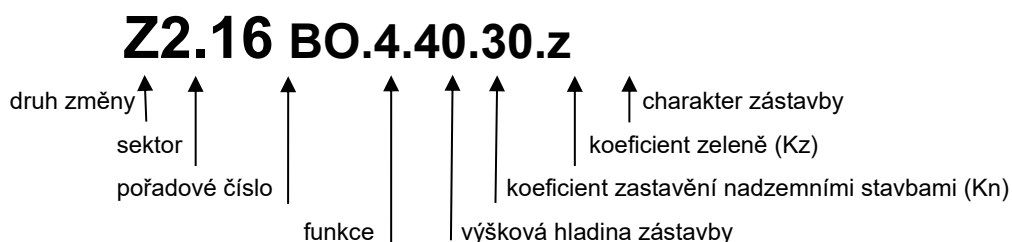
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0155 – Eva Nováková

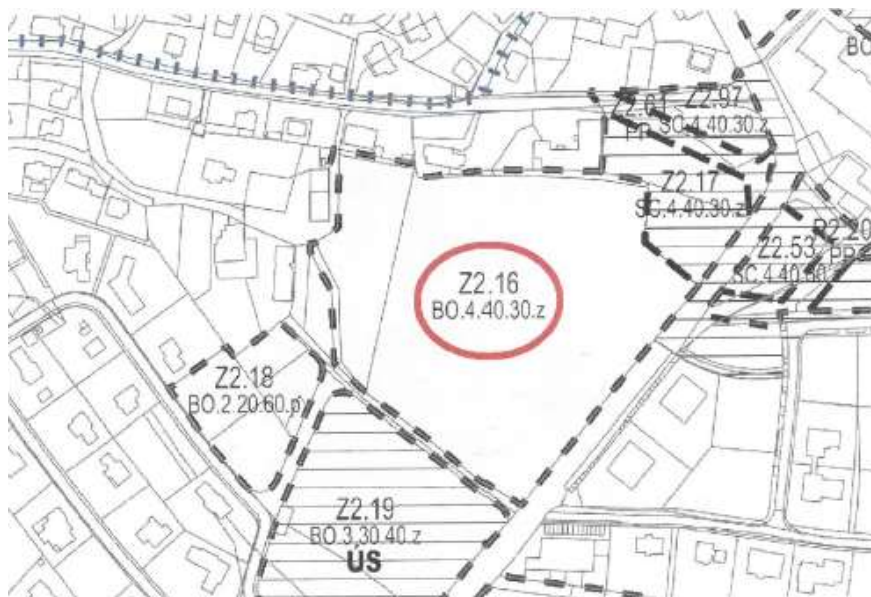
CJ MML 123105/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

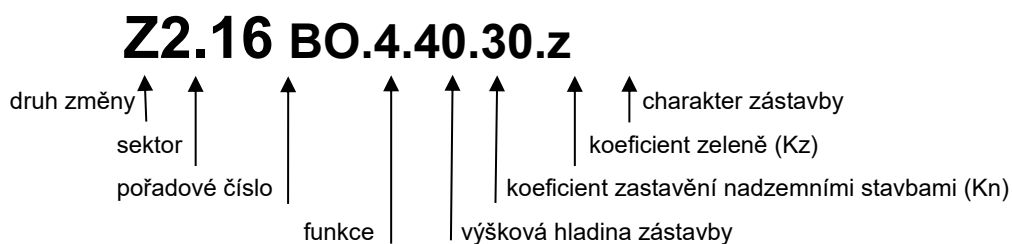
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0156 – Tomáš Jakoubek

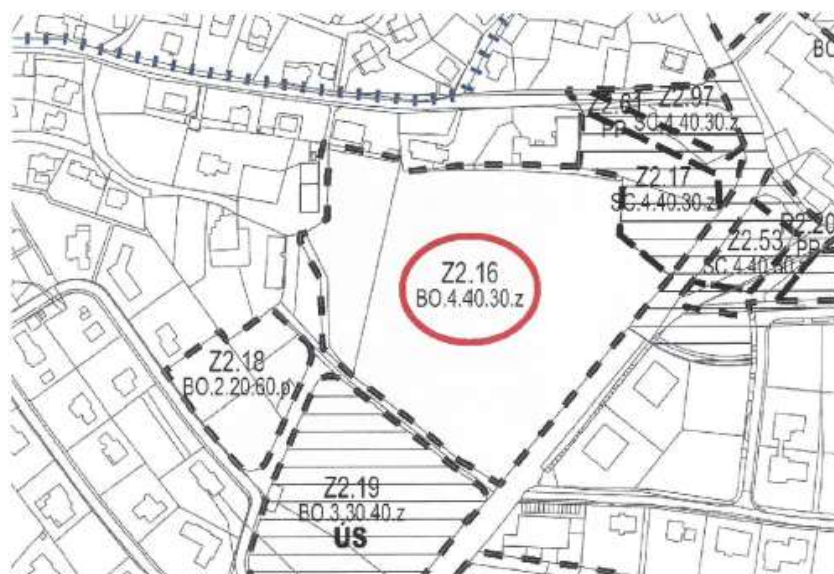
CJ MML 122965/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhouvanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

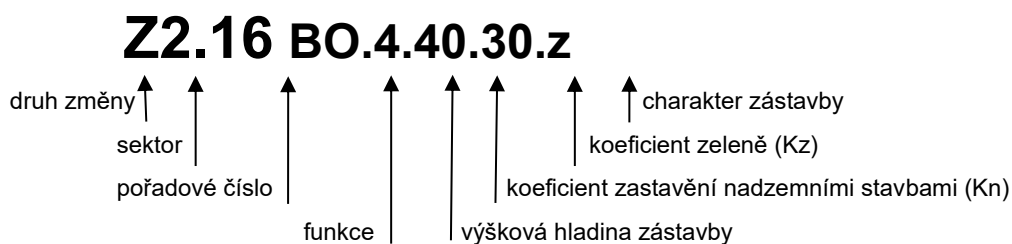
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0157 – Ing. Helena Stodůlková

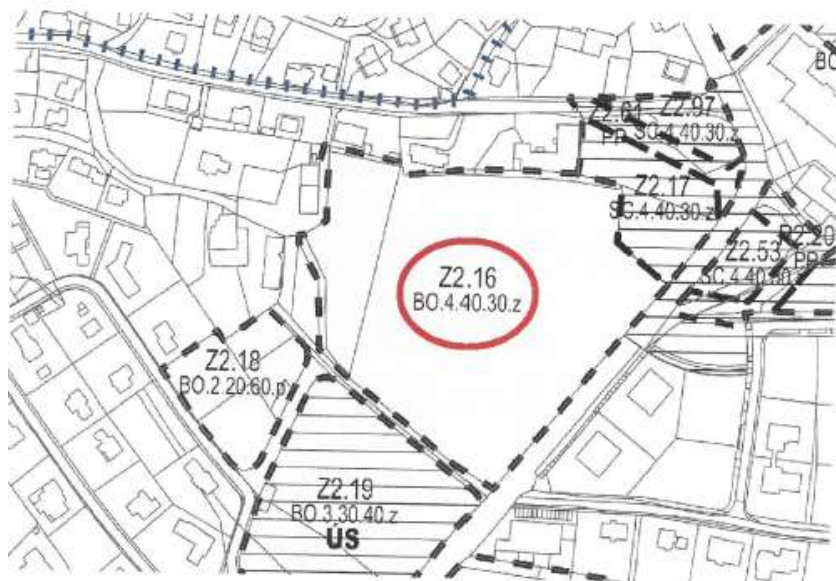
CJ MML 122996/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

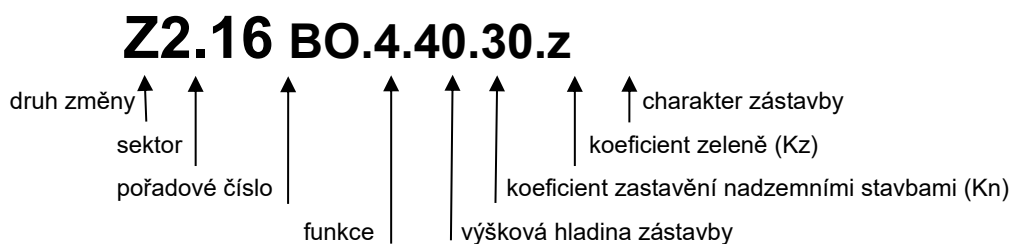
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0158 – Zuzana Chotěborová

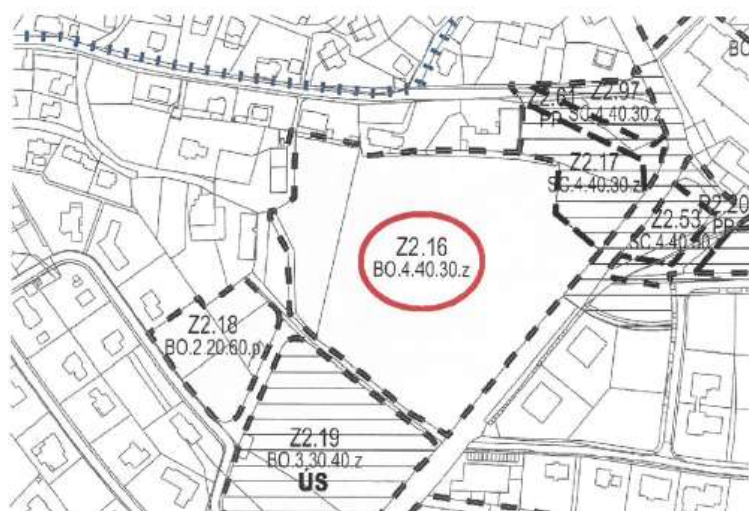
CJ MML 122982/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

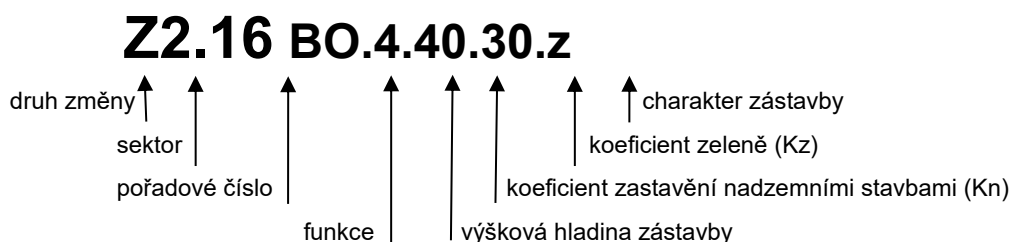
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0159 – Kateřina Teichmann

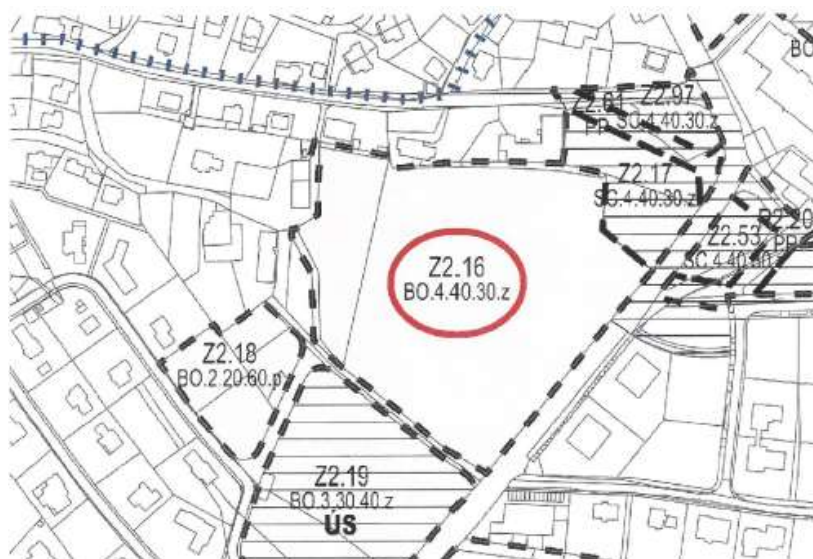
CJ MML 122975/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

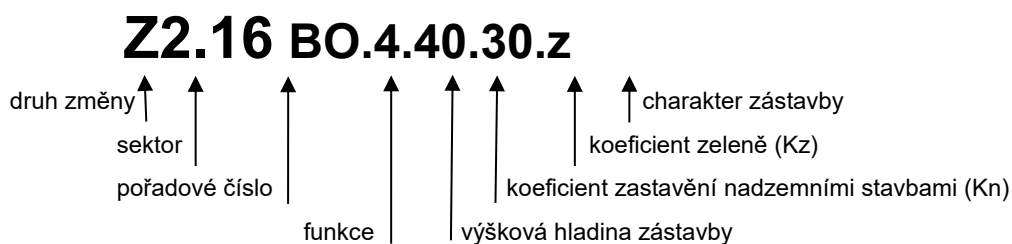
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0160 – Miroslava Košátková

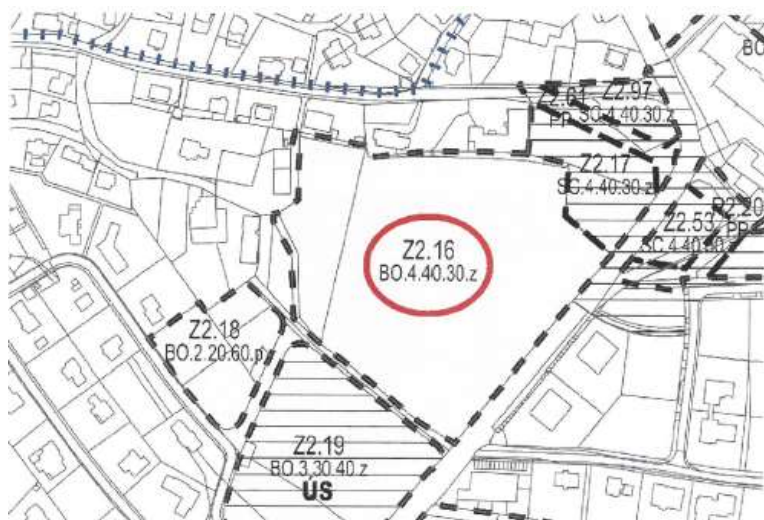
CJ MML 123003/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

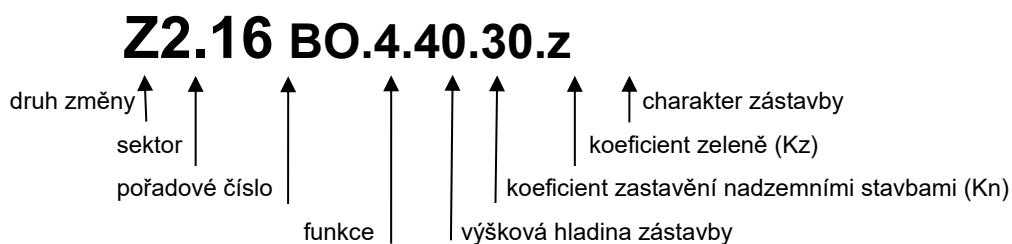
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0161 – Ing. Jaroslav Stodůlka

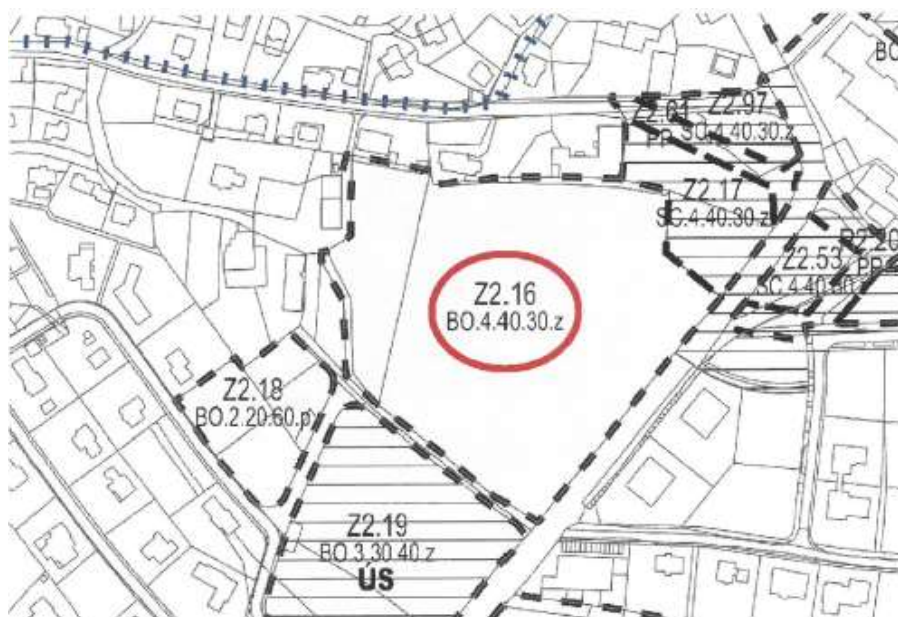
CJ MML 122998/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

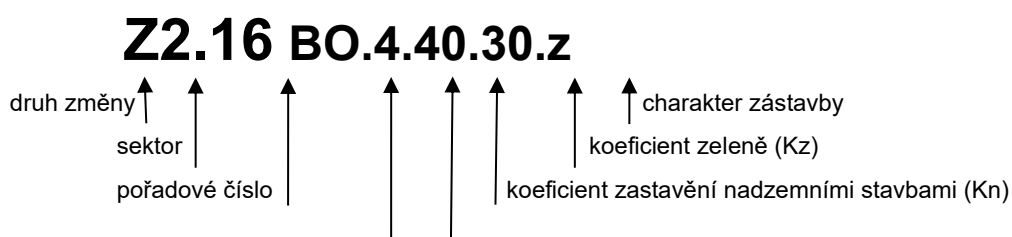
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajíně
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0162 – Ing. Tamara Ottová

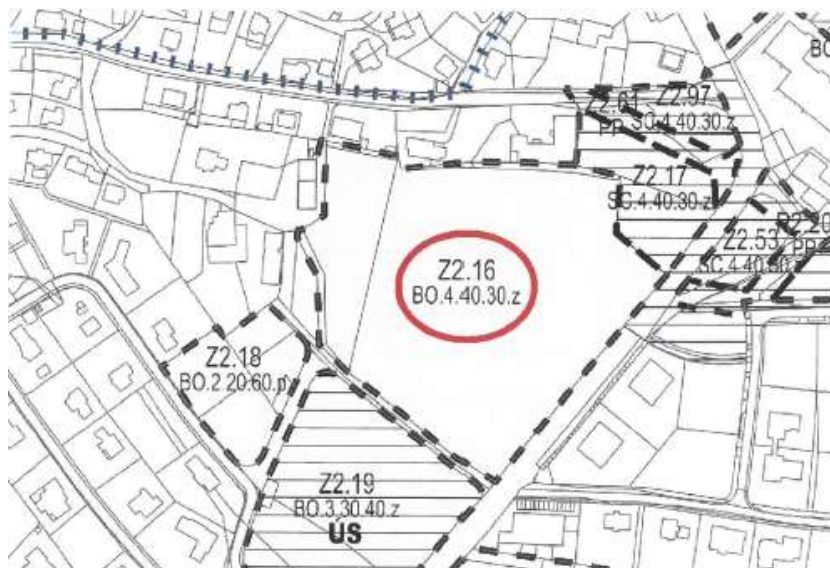
CJ MML 123009/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkrovní nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

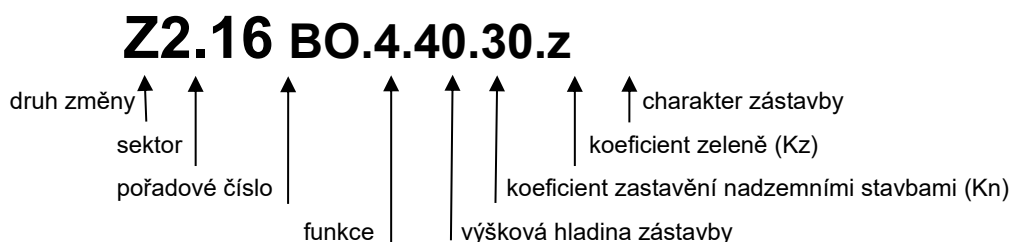
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0163– Ing. Pavel Košátko

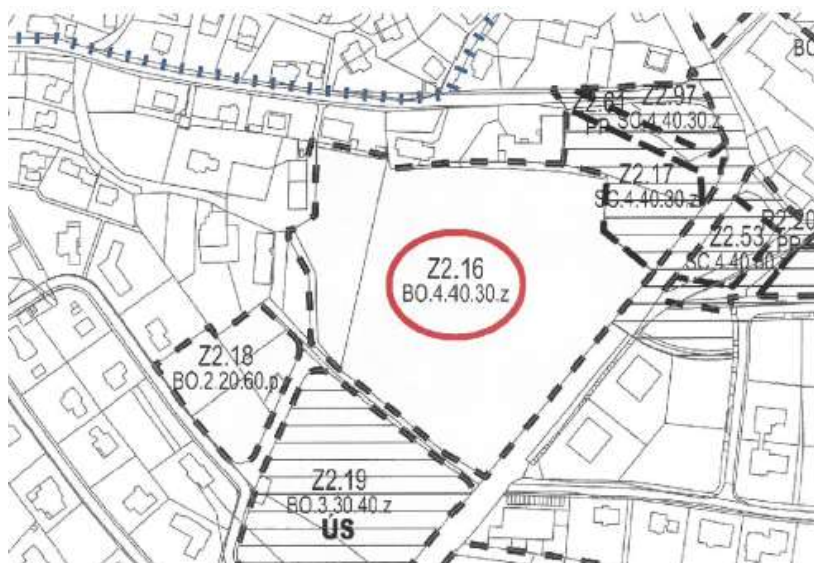
CJ MML 123006/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO.4.40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centrům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu



pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0164– Miloš Handák

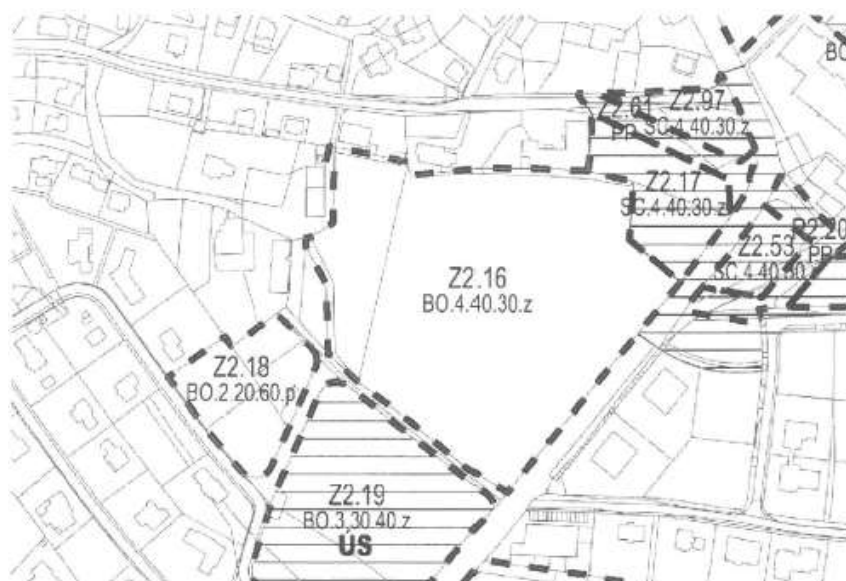
CJ MML 123018/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO. .40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. .30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

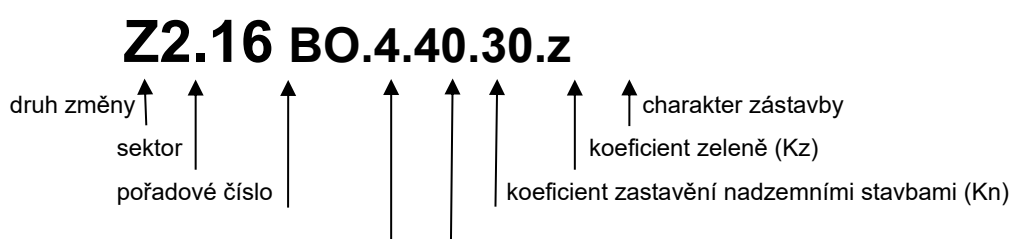
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



funkce                      výšková hladina zástavby

- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přílehlajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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



## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0165– Miriama Handáková

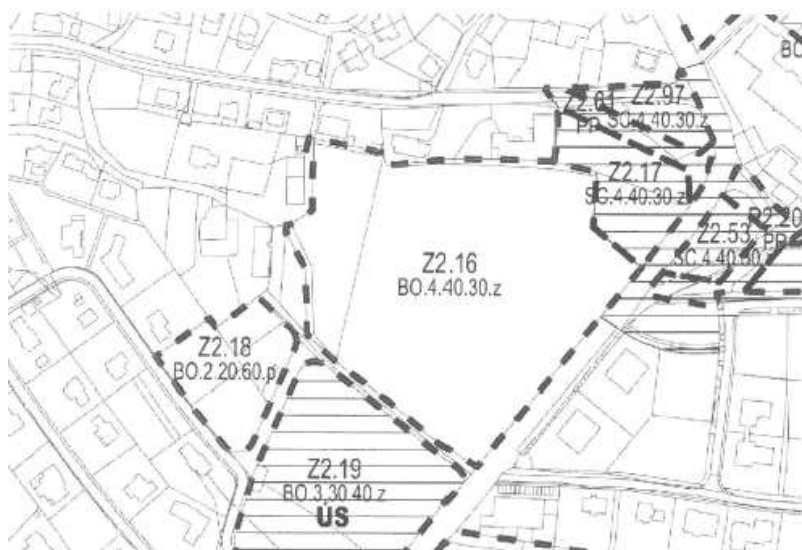
CJ MML 123022/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:



## NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhovanou na BO. .40.30.z.

## ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. .30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.  
Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

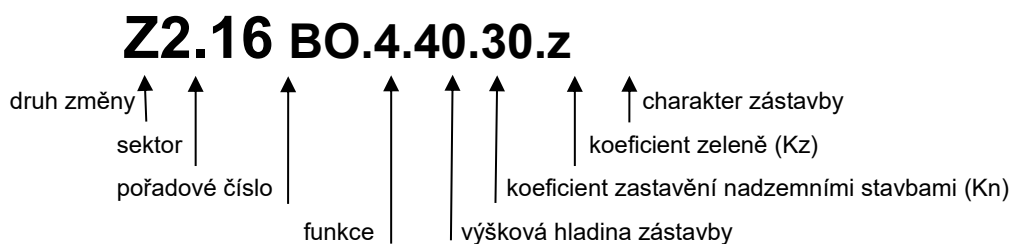
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0166– Makariv Štefan

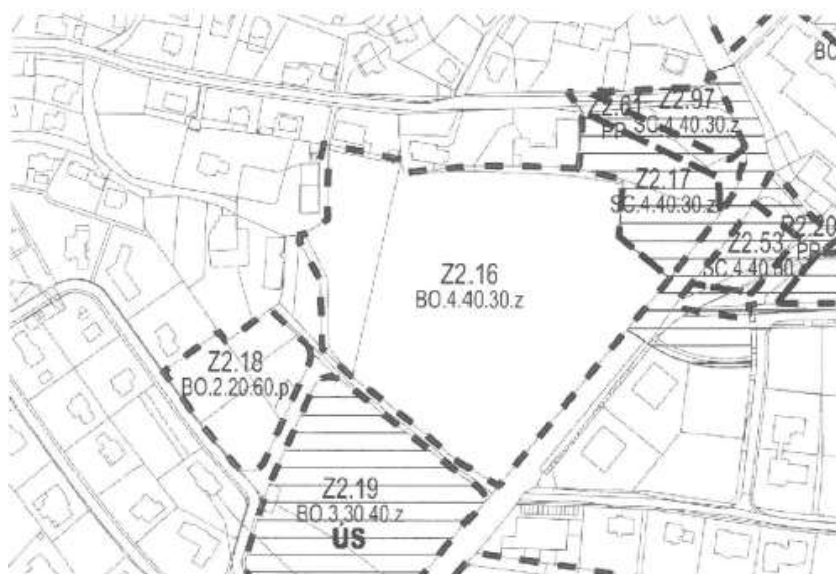
CJ MML 123027/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 2126, 600

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:

**NÁMITKA:**

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) - nově navrhouvanou na BO. .40.30.z.

**ODŮVODNĚNÍ:**

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B. .30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválená územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

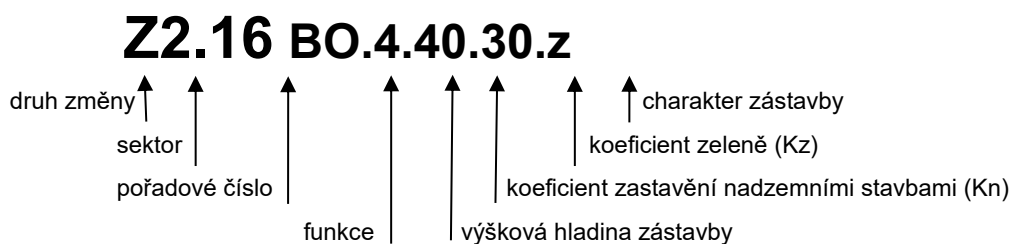
Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání  
 OVP\_0167– Tamara Ottová, Alexej Jakimič, Miriama Handáková, Miloš Handák, Makariv Štefan, Martina Pavlasová, Jiří Otta, Martin Trita,  
 Lucie Tritová

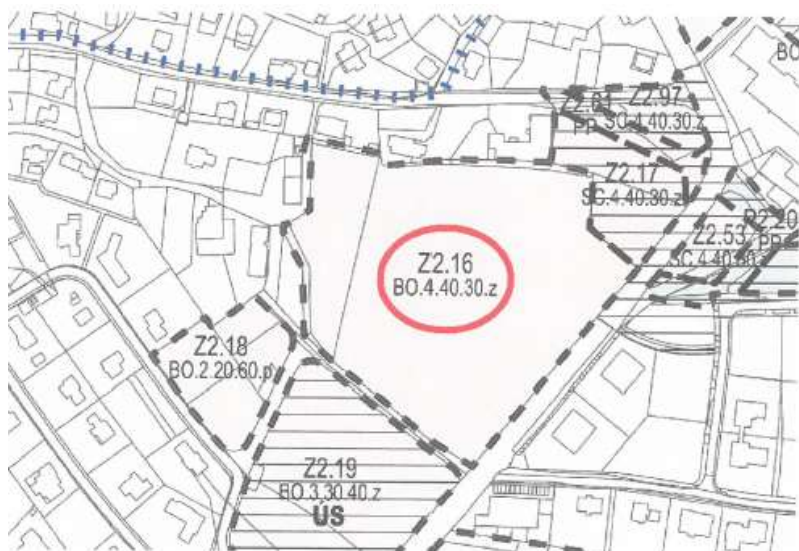
**CJ MML 123103/21**

**katastrální území:** Ruprechtice

**pozemky parc. č.:** 2126, 600

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky:**



#### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím se změnou regulace výšky staveb pro celou oblast Z2.16 (červeně zvýrazněno v katastrální mapě na předchozí stránce) – nově navrhanou na BO.4.40.30.z.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená změna by umožnila na celém dotčeném území stavět domy o 6 podlažích o výšce 18m, což je pro dané území a jeho okolí nepřiměřeně vysoká zástavba.

Stávající návrh územního plánu počítá v této lokalitě se zástavbou s označením 2.16.B.3.30.40.z – tedy o podlaží nižší stavby. V současné době je již schválena územní studie pro tuto oblast (schválena 13.8.2020), která je se stávajícím návrhem územního plánu v kolizi (co se týče regulace výšky staveb) pouze u 3 domů přiléhajících přímo k Horské ulici.

Je tedy otázkou proč by se kvůli 3 domům měla měnit regulace výšky zástavby celého dotčeného území. Proč projektant územní studie nedodržel výškovou regulaci dle stávajícího návrhu územního plánu a nyní je vyžadována změna návrhu územního plánu?

Požadujeme regulaci výšky zástavby ponechat dle stávajícího návrhu územního plánu (3 nadzemní podlaží) což ve svažitém terénu umožňuje až 5 výškových pater. (suterén, 3.NP a podkroví nebo ustupující patro) Pouze u 3 bytových domů přiléhajících přímo k Horské ulici při schvalování územního rozhodnutí pro dotčené území obhájit výjimku (zvýšení o 1 nadzemní podlaží oproti územnímu plánu). Druhou variantou je možnost rozdělit dotčené území podle odstupňování regulované povolené výšky staveb na 2-3 samostatné části.

V případě, že naše námitka nebude zohledněna, učiníme další právní kroky.

Námitky budou zaslány na vědomí zastupitelům města.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 2126 a 600 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), p.p.č. 2126 - severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.16.BC2), centrální část - návrhové plochy smíšené centrální (2.17.SC4), východní část - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (2.20.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B3.30.40), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C4.40.30) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): p.p.č. 600 – návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), p.p.č. 2126 - návrhové plochy bydlení (2.16.B.3.30.40.z), severovýchodní cíp návrhové plochy smíšené centrální (2.17.C.4.40.30.z) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (2.62.M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 600 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), p.p.č. 2126 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.16.BO.4.40.30.z), rozvojové plochy smíšené obytné centrální (Z2.17.SC.4.40.30.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 600 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 2126 částečně do návrhových ploch bydlení čistého a částečně do návrhových ploch bydlení městského, zároveň na pozemek zasahovala plocha dopravy a dopravní vybavenosti a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP Liberec (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.

Podatel označil lokalitu Z2.16.BO.4.40.30.z (tj. část pozemku parc. č. 2126 a p.p.č. 600 v k.ú. Ruprechtice), kde nesouhlasí se změnou regulace výšky staveb pro tuto lokalitu – výškovou hladinou zástavby (podlažnost) 4 a požaduje její snížení na 3. Pozemky jsou v ÚP Liberec zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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 ÚP Liberec dle metodického pokynu MMR. U předmětné lokality 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 úpravě výškové hladiny zástavby ze 3 na 4 podlaží. Jedná se tedy o měněnou část, a proto je lokalita předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 ÚP Liberec (2021) bylo podání vyhodnoceno v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Pro zdůvodnění rozhodnutí je uváděn vývoj regulace předmětné lokality. V územním plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení. Východní část při ulici Horské do plochy bydlení městského, západní část do plochy bydlení čistého v souladu s koncepcí řešení širšího území lokality HORSKÁ zpracovanou v letech 1994 – 1998. V rámci zpracování konceptu ÚP (2011) projektant v souladu koncepčním záměrem zajistil posílení významu lokálních center a navrhl změny, které v uvedeném území vymezily potřebné funkční plochy. Vymezil pás území podél rekonstruované ulice Horské jako veřejné prostranství komunikace (2.20.VK), rovnoběžný pás plochy s funkcí plochy smíšené centrální (2.17.SC4), v západní části lokality ponechal funkci bydlení (2.16.BC2). Tímto záměrem se snažil zvýšit městský charakter nového řešení.

Navržené řešení v konceptu ÚP (2011) však rozporoval vlastník pozemku uplatněním námítky ve stanoveném termínu s argumentací odchýlení se od již připravené investiční akce zpracované v souladu s územním plánem z roku 2002 a nerespektováním regulativů původní studie obytné zóny Horská.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato lokalita zařazena v souladu s pokyny 2012 do návrhových ploch (2.16.B3.30.40). Na severovýchodní část lokality zasahovala návrhová plocha centrální 2.17.C4.40.30 – část lokálního centra Horská. Požadavek na vymezení lokálních center byl uveden v zadání územního plánu a vymezení tohoto centra při ulici Horská bylo sledováno již v minulosti a podpořeno vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002.

Vymezování lokálních center je v souladu s § 18 stavebního zákona, kde je cílem územního plánování 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.

ÚP Liberec v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. S umístěním lokálního centra v těsné návaznosti na předmětnou lokalitu také souvisí stanovení hodnot regulačních kódů a tedy i výšková regulace, kdy je sledován princip postupného zahušťování směrem k centru města i jednotlivým lokálním centřům, naopak směrem k volné krajině je zástavba rozvolňována. Zahušťováním již vymezených ploch (zastavitelná plocha byla vymezena již v územním plánu z roku 2002) je omezováno nepřiměřené rozrůstání zástavby do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu

pořízení ÚP Liberec měněna. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny.

V územním plánu z roku 2002 byly zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovil. Zároveň zbylá část lokality byla zahrnuta v plochách bydlení čistého, kde byla výška omezena pouze u viladomů na 3 podlaží. Zmiňované pozemky respektují zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitelů plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. ÚP Liberec nově stanovuje výškové a hmotové regulace. Projektant v průběhu procesu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzoval a vyhodnocoval vhodnost maximální výškové hladiny pro danou lokalitu. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však zároveň stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území, případně prostor pro podrobnější posouzení v rámci zpracování podrobnější dokumentace (např. územní studie). V tomto případě došlo ke zpracování podrobnější (upřesňující) územní studie na rozsáhlejší lokalitu již v průběhu pořizování ÚP Liberec.

Jedná se o územní studii Vilapark Horská, jejíž veřejné představení se konalo v pondělí 10.9.2018. K návrhu územní studie se mohly dotčené osoby formou námítky či připomínky vyjádřit ve stanovené lhůtě a to nad rámec zákonných povinností. Pořizovatel všechny uplatněná podání vyhodnotil a oprávněné požadavky vyhodnocené k vyhovění zapracoval do dokumentace. Využití územní studie bylo schváleno dne 13.8.2020.

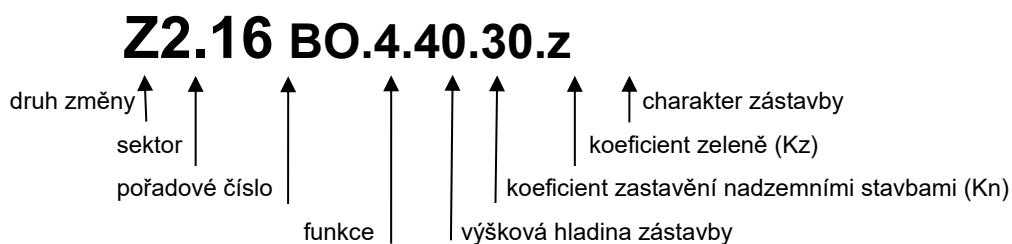
Územní studie pro předmětnou lokalitu stanovila odstupňované výškové hladiny v souladu se sledovanými principy, tj. vytvoření městské komunikace vč. vhodného veřejného prostoru v návaznosti na lokální centrum – výška staveb max. 18m. Stanovená maximální výška 18m tj. výšková hladina 4 zohledňuje požadavky na vytvoření kvalitního uličního prostoru při ulici Horská, zároveň respektuje již založenou výškovou hladinu při druhé straně ulice Horská. Pro střední a západní část lokality územní studie stanovuje nižší výšku zástavby (vzhledem ke stávající okolní zástavbě rodinnými domy a terénním podmínkám). Tento princip odstupňované výšky zástavby je v ÚP Liberec sledován jako vhodný a žádoucí - městotvorný.

ÚP Liberec výsledné prověřené řešení územní studie jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu, který byl veřejně představen a schválen pořizovatelem převzal. Vzhledem k menší rozlišovací schopnosti územního plánu je převzata nejvyšší hodnota výškové hladiny z územní studie tak, aby bylo umožněno umístit v projednané výškové hladině výraznější objekty při ulici Horská. Zároveň je třeba uvést, že ÚP Liberec stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4): Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění  $K_n$  není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Na pozemcích parc. č. 2126 a 600 byla tedy ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena plocha bydlení Z2.16.BO.4.40.30.z a v severovýchodní části pozemku parc. č. 2126 plocha smíšená obytná centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.



Regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn vymezené v grafické části ÚP Liberec se definují ve tvaru:



- 0. pozice (Z,P,K) označuje navržené změny – Zastavitelná, Přestavba, změna v Krajině
- 1. pozice (1-11) označuje urbanistický sektor města Liberec,
- 2. pozice (1-999) označuje pořadové číslo plochy změny v rámci urbanistického sektoru,
- 3. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 4. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 5. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavení nadz.stavbami Kn),
- 6. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 7. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby.

\* Podrobněji viz podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP Liberec (kap. F.4.1), resp. viz příslušná kapitola F jednotlivých fází pořízení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k navýšení výškové hladiny zástavby z původních 3 na 4 (tedy z 15m na 18m), což prověřila podrobnější územní studie. Snaha o vytvoření kvalitní ulice Horská a návaznost na stávající stavby při druhé straně komunikace byla určujícím pro převzetí výškové hladiny 4 v této lokalitě (prověřeno v územní studii). Zároveň je však třeba upozornit, že územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a tím se stala neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že územní studie byla zpracovávána v souběhu s ÚP Liberec (regulace byly koordinovány, avšak územní studie mohla stanovit podrobnější regulace než ÚP Liberec), bude podkladem pro rozhodování v území i v době po vydání ÚP Liberec. Její platnost je nadále potvrzena a jako taková je zárukou dodržení stanovených výškových hladin a ostatních podrobnějších regulací, které ÚP Liberec nemůže ze své podstaty obsahovat (viz § 43 odst. 3 stavebního zákona).

Stanovené regulace (koeficienty a výšková hladina) byly projektantem určeny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích. Regulace byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Ke stanovené výšce zástavby je závěrem třeba uvést následující. Projektant (územního plánu, územní studie) je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města a to i při podrobnějším prověření v rámci pořízené územní studie. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrem obklopeným městskou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

ÚP Liberec pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 4, tedy max. 18m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu

přiléhajícího terénu. Dle podrobnější zpracované územní studie Vilapark Horská je tato maximální výška umožněna pouze při významné komunikaci Horská. Směrem od této komunikace je výška zástavby stupňovitě snižována s ohledem na terén a stávající okolní zástavbu.

Pozemky jsou zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecné Z2.16.BO.4.40.30.z, severovýchodní část pozemku parc. č. 2126 je zařazena do rozvojové plochy smíšené obytné centrální Z2.17.SC.4.40.30.z.

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0168 – Oldřich Chmelíček

CJ MML 090054/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 868/2

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

Text námitky:

NÁMITKA:  
NEPOUHLAŘILHE, ZAJIŠTĚNÍ KUH VEŘEJNOU PROSTUPNOU CESTY,  
PŘÍKAZNÁ CESTA VEJE MEZI JIŽNĚJŠÍ VEŘEJNĚJŠÍ ZÁKONÍ VOJY

**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 nesouhlasí s vymezením plochy P2.96.PP jako napojení rekreačního území na ulici Trpasličí pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy, která souvisí se změnou funkčního využití na plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a vymezením veřejně prospěšné stavby přes pozemky parc. č. 868/1 a 867 v k.ú. Ruprechtice.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 868/1 a 868/2 vymezeny v ploše bydlení a na východní části pozemku parc. č. 868/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství 2.96.P. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky parc. č. 868/1 a 868/2 vymezeny v ploše bydlení všeobecné a na východní části pozemku parc. č. 868/1 byla vymezena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.96.PP.

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 jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků 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 výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0248– Ing. arch. Šárka Jaklová

CJ MML 125952/21

katastrální území: Ruprechtice

pozemky parc. č.: 1742/8, 1743/1, 1743/37, 1743/42, 1743/44, 1746/82, 1746/27

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky po termínu**

**Text námítky:**

věc: Námítka k návrhu Územního plánu Liberec k veřejnému projednání – požadavek na zrušení významného krajinného prvku VKP č. 40 – lipová alej v ulici Elišky Krásnohorské.

V zastoupení vlastníků pozemků p.č. 1742/8, 1743/1, 1743/37, 1743/42, 1743/44, 1746/82, 1746/27 k.ú. Ruprechtice, na kterých alej lip roste, podáváme společnou námítku k vymezení VKP č. 40 v novém ÚP Liberec.

Z důvodu změny vlastnických vztahů k pozemkům pod registrovaným VKP č. 40 – aleje lip, které po digitálním zaměření 11. 2018 hranice pozemků p.č. 1742/8, 1743/1, 1743/37, 1743/42, 1743/44, 1746/82, 1746/27 k.ú. Ruprechtice (viz přiložená mapa zaměření) se staly po posunu hranice naším vlastnictvím. Do té doby hranice uvedených pozemků procházela středem kmenů řešené aleje a byla současně ve vlastnictví Statutárního města Liberec. Po zaměření se hranice posunula a tak se alej stala výhradně naším vlastnictvím. Stromy aleje jsou tak na soukromých pozemcích, většinou veřejně nepřístupné a svou výškou a stavem jsou bezpečnostním rizikem, za které nyní odpovídají vlastníci pozemků, na kterých lípy rostou. O stromy pečujeme a necháváme odborně prořezávat, ale díky ochraně VKP nebyl povolen redukční řez a redukce výšky aleje a proto žádáme o zrušení VKP č. 40.

Charakteristika:

Jedná se o jednořadovou lipovou alej (18 ks *Tilia cordata*) v zástavbě v okrajové části města Liberce. Stromy rostou mezi místní komunikací a obytnými domy na linii hranic pozemků p.č. 1742/8, 1743/1, 1743/37, 1743/42, 1743/44, 1746/82, 1746/27 k.ú. Ruprechtice.

Stromy zasahují korunami nad obytné domy č.p. 952/37 a č.p. 953/35 a současně i nad místní komunikaci E. Krásnohorské a přilehlý chodník, po kterém chodí do základní školy nedoslýchavé děti a jejich rodiče, které pod stromy parkují.

Popis stavu stromů:

1) Stáří stromu je odhadováno na více jak sto let, výsadba byla provedena pravděpodobně kolem roku 1898 v souvislosti s dostavbou Tugemanovi vyhlídky (Purkyňova 234/30 – dnes zbouraná). V současnosti dochází k prosychání korun stromů v periferních oblastech.

2) Zdravotní stav stromů je hodnocen jako zhoršený, vyžadující sanační a stabilizační zásahy.

3) Provozní bezpečnost je vnímána jako snižená – stromy s mírnými, ale i s rozvíjejícími defekty.

V případě delší prodlevy se jejich stav může snadno zhoršit do nižšího stupně hodnocení stavu.

4) Stromy ohrožují nejen provoz dopravních prostředků, ale i často se vyskytující osoby (obyvatele výše uvedených domů, žáky školy a jejich rodiče i zaměstnance školy). Jde o příjezdovou komunikaci do základní školy logopedické. Denně přijíždí a odjíždí kolem 100 osobních aut. Parkují podélně na straně aleje. Z nich padají suché větve nejen na komunikaci a chodník, ale i na přilehlé domy. Při zimní i letní kalamitě, nebo větších porывech větru, například v době květu stromů, se lámou celé větve i přes 5 m dlouhé a padají na komunikaci a parkující auta i na chodník. Vytvářejí tak vysoké riziko v dopadových zónách stromů.

Stav aleje vyžaduje:

Redukční řez – řez zmenšující objem korun stromů – nepovolen.

Obvodová redukce koruny – řez za účelem snížení těžiště koruny vedoucí ke stabilizaci stromu – nepovolen.

Lokální redukce – redukce části koruny – ano.

Instalace dynamických vazeb, případně výměna stávajících – ano.

Požadovaný návrh opatření byl v rámci poslední Úpravy korun stromů z důvodu ochrany VKP proveden jen částečně a tak výše uvedená rizika bezpečnosti nebyla odstraněna. Z těchto důvodů podáváme námitku a žádáme zrušení VKP č. 40, aby mohla být alej lip odborně ošetřena a minimalizována výše popsaná rizika bezpečnosti majetku a osob.

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

Opakované veřejné projednání k novému návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021. Veřejná vyhláška oznamující opakované veřejné projednání byla zveřejněna od 19. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, bylo možné uplatnit námitku nejpozději do 7 dnů od opakovaného veřejného projednání nového návrhu ÚP (2021). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 10. 6. 2021. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží.**