



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 113

L.4.24 STARÉ PAVLOVICE

L.4.24 STARÉ PAVLOVICE

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0169 – Ing. Lukáš Plechatý	2
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0170 – Milan a Ladislava Martínkovi, Hana a Petr Polákovi, Maria Denz, Karel a Jana Raclovi	4

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0169 – Ing. Lukáš Plechatý

CJ MML 121999/21

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemky parc. č.: 752/1

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

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením části pozemku na veřejnou komunikaci Z 11.90. PP, souhlasil bych pouze pod podmínkou, že zbývající část mého pozemku 752/1 by byla zařazena do ploch bydlení – BO, Souhlasím s převedením části pozemku do ploch BO (Z11.211)

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je vhodný zastavět. Pozemek je dopravně napojen.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 752/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): pozemek byl veden v návrhových *plochách smíšených obytných (BS)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): většina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): většina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*, jižní část pozemku je vedena v návrhových *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*, jižní část pozemku je vedena v návrhových *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do rozvojových *ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*, jižní část pozemku je vedena v rozvojových *plochách bydlení všeobecného (BO)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do rozvojových *ploch veřejných*

prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), jižní část pozemku je vedena v rozvojových plochách bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.*

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce nesouhlasí s navrženým funkčním zařazením předmětného pozemku. Nesouhlasí s vymezenou plochou veřejných prostranství v jižní části pozemku. Požaduje nejlépe celou parcelu vymezit v plochách umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

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.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen částečně v *plochách bydlení (B)*, částečně v *plochách veřejných prostranství (P)* a z části v *plochách sídelní zeleně (Z)*. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek vymezen částečně v *plochách bydlení všeobecného (BO)*, částečně v *plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)* a částečně v *plochách zeleně sídelní (ZS)*. 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.

Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0170 – Milan a Ladislava Martínkovi, Hana a Petr Polákovi, Maria Denz, Karel a Jana Raclovi

CJ MML 114694/21

Katastrální území: Staré Pavlovice --- Pozemky parc. č.: 17, 18, 19/1, 19/2

Nové Pavlovice --- Pozemky parc. č.: 110, 111, 104, 105/1, 105/3, 114, 115

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

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako vlastníci pozemků p. č. 110, 111, 104, 105/1, 105/3, 114, 115 v k.ú. Nové Pavlovice a p.č. 17, 18, 19/1 a 19/2 v k.ú. Staré Pavlovice a stavebních objektů na nich podáváme následující námítky proti pořizovanému územnímu plánu města Liberec ve stadiu návrhu, zveřejněného pro opakované veřejné projednání :

1) Naše nemovitosti se nacházejí v území, které se rozvíjelo podle stávajícího územního plánu v plochách bydlení čistého (BČ), v plochách stabilizovaných. Tyto plochy jsou určeny převážně pro rodinné bydlení s příslušejícími zahradami. Podle regulativů současně platného územního plánu jsou určujícím typem zástavby rodinné domy a vily, případně viladomy. Bytové domy, které neodpovídají definici viladomu v platném územním plánu, jsou nepřípustné. V článku 3.2.3 současně platného územního plánu je viladům definován cit.: „*Viladomem se rozumí vícebytový dům s výškou 3. NP s využitelným podkrovím a poměrem stran maximálně 1 ku 1,2. Architektonickým pojetím odpovídá rodinné vile. Za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu.*“ Nově pořizovaný územní plán však používá pro označení ploch nových pojmů a mění označení ploch bydlení čistého na označení bydlení všeobecné (BO). Území, ve kterém vlastníme svoje nemovitosti je zařazeno do plochy BO.3.25.50 p. V těchto plochách BO již zpracovatel nového územního plánu (ÚP) připouští zástavbu bytovými domy. V textové části pořizovaného ÚP zpracovatel používá pojem „viladomy“ např. v F.4.5.7 u zástavby zahradních měst, nebo v článku F.4.5.6. pojem „bytový dům vilového charakteru“ u zástavby předměstské, ale tyto pojmy nijak nedefinuje, což považujeme za vadu územního plánu. Nesouhlasíme, aby ve stabilizovaných plochách BO.3.25.50p byla výstavba bytových domů přípustná v obecné rovině, ale tak, jak je to omezeno definovaným pojmem „viladům“ v současně platném územním plánu. Požadujeme, aby v textové části nového ÚP byly pojmy „viladům“ a „bytový dům vilového charakteru“ sjednoceny a jednoznačně definovány. Důvodem je, že plochy stabilizované se vymezují k zachování a respektování dosavadního funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, kterými jsou tvořeny (viz článek F.2.1.1 nově pořizovaného územního plánu).

2) Dále nesouhlasíme s ustanovením druhého odstavce článku F.4.2.4. Výšková hladina stávající zástavby pořizovaného ÚP. V tomto ustanovení zpracovatel formuloval stanovuje, že „*výšková hladina stávající zástavby rozdílná od výškové hladiny stanovené v ÚP musí být respektována pouze v případě prokázání, že definuje nepochybné urbanistické hodnoty.*“ Naše nemovitosti jsou umístěny ve stabilizovaných plochách v nově označené ploše BO.3.25.50p. Z tabulky článku F.4.2.1 je zřejmé, že maximální výška nové zástavby v metrech je v případě třech nadzemních podlaží 15 m. Charakter území je tvořen našimi a jinými domy o výškové hladině cca max. 11 m, která jednoznačně tvoří jednu z urbanistických hodnot území. Z tohoto důvodu požadujeme ustanovení článku F.4.2.1 vypustit zejména u stabilizovaných ploch se specifickým kódem BO.3.25.50.p. Současní vlastníci nemovitostí v této ploše legitimně očekávají, že ve stabilizované

ploše BO.3.25.50.p budou umístovány pouze záměry, které budou odpovídat výškové hladině stávající zástavby a nebudou v případě nových stavebních záměrů zatěžování složitým prokazováním urbanistických hodnot území. Ze všech výše uvedených důvodu žádáme o zachování výše uvedeného území v podmínkách tzv. bydlení čistého – případně v novém územním plánu navrhujeme kód BO.2.25.50. p. Smyslem je zabránit další neúměrné dominantní výstavbě v této již tak velmi zahuštěné a exponované lokalitě a dalšímu zhoršení pokojného stavu v místě našeho bydlení v důsledku výstavby nepřiměřeně velkých sousedních stavebních komplexů, tím i ke snížení hodnoty našich nemovitostí.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 110, 111, 104, 105/1, 105/3, 114, 115 v k. ú. Nové Pavlovice, a pro pozemky parc. č. 17, 18, 19/1, 19/2 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemky*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení čistého (BC)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení všeobecného (BO)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): pozemky byly vedeny ve stabilizovaných *plochách bydlení všeobecného (BO)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce nesouhlasí s navrženým funkčním zařazením předmětného pozemku. Nesouhlasí s vymezenou plochou veřejných prostranství v jižní části pozemku. Požaduje nejlépe celou parcelu vymezit v plochách umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

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.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen částečně v *plochách bydlení (B)*, částečně v *plochách veřejných prostranství (P)* a z části v *plochách sídelní zeleně (Z)*. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek vymezen částečně v *plochách bydlení všeobecného (BO)*, částečně v *plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)* a částečně v *plochách zeleně sídelní (ZS)*. 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.