



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 122

M.3.1 DOLNÍ HANYCHOV

M.3.1 DOLNÍ HANYCHOV

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0018 – Ing. Luboš Vít.....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0019 – Lukáš Plechatý.....	6
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0020 – Junák – český skaut, středisko Ještěd Liberec, z.s.	10

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0018 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 075806/16

katastrální území: Dolní Hanychov

pozemky parc. č.: 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14

Rozhodnutí: *Připomínce se nevyhovuje.*

Text připomínky včetně odůvodnění:

Dovoluji si podat připomínku k využití výše uvedených pozemků v novém ÚP Liberce, kde jsou pozemky zařazeny do zeleně bez využití pozemku se žádostí o změnu využití na zahrádky a zapracování do nového ÚP. Pozemky jsou dobře dopravně obslužené a kdysi byly Městem Liberec rozparcelovány na zahrádky s vyčleněnými přístupovými cestami a s tímto záměrem i Město Liberec pozemky prodalo v dražbě a přístupové cesty si nechalo ve svém vlastnictví. V současné době jsou již na pěti ze dvanácti pozemků provozovány zahrádky s vybudovanými jednoduchými altány bez základů jako zázemím. Některé zahrádky mají k pozemku u přivedenou vodu a elektřinu. Bylo by tedy logické v původním záměru Města Liberec pokračovat a současně respektovat již vybudované zahrádky se zázemím a výše uvedené pozemky v novém ÚP zařadit do ploch s využitím jako zahrádky. Ve stávajícím ÚP jsou pozemky zařazeny do sportovišť, kdy se asi kdysi předpokládalo, že se zde bude budovat sportoviště pro přilehlé učiliště. Sportoviště zde však nevzniklo a už asi nikdy nevznikne.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č.82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP(2011): pozemek parc. č.82/21 stabilizované plochy bydlení čistého (BC),ostatní pozemky stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), přes pozemky p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství 7.14.VK,

Návrh pro společné jednání(2012): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 82/21 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 82/21 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75,

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 82/21 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75.

Územní plán z roku 2002 zahrnul převážnou část pozemku parc. č. 82/21 do návrhové plochy bydlení čistého (BČ), jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 82/21 a ostatní pozemky zahrnul do návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR), do části pozemků p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/16, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 zasahují návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel připomínky požaduje změnit plochy zeleně na plochy rekreace (zahrádek).

Pozemek parc. č. 82/21 v katastrálním území Dolní Hanychov je jak v územním plánu z roku 2002, tak ve všech etapách projednání ÚPL zahrnut do ploch pro bydlení. Z tohoto důvodu budou předmětem vypořádání připomínky pouze pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/22, 82/23, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov.

Jedná se o volnou plochu zeleně mezi střední školou a zástavbou rodinného bydlení. Přes plochu prochází vysokotlaký plynovod a elektrické vedení. Ochranná pásma technické infrastruktury fakticky znemožňují zástavbu pozemků, jak uvádí i podatel.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek.

ÚPL dle odůvodnění vymezuje samostatné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které zajišťují spojitost a celistvost celoměstského systému veřejných prostranství. Funkci veřejných prostranství bude navíc plnit i část ploch sídelní zeleně vyčleněná jako plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Účelem stabilizace souboru ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, je zachování veřejně přístupného životního prostoru pro obyvatele města, jehož zejména v posledním dvacetiletí výrazně ubylo v souvislosti s restitucemi a privatizací. Přitom je třeba přijmout realitu obecné nepřístupnosti ostatních soukromých pozemků a soustředit se na zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny.

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.5.4. *Odůvodnění vymezení veřejných prostranství - Veřejná prostranství*, jsou veřejná prostranství definována jako plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jak s nimi pracuje ÚPL, však vyplývá ze stavebního zákona. Prováděcí

vyhláška č. 501 ke stavebnímu zákonu v hlavě II. specifikuje náplň jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, že přirozenou součástí všech mohou být pozemky veřejných prostranství.

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení (časového), charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být také obecně součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního a přípustného využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚPL. To vyplývá z neúčelnosti zakreslování technicky a majetkoprávně neprověřitelných detailních řešení do přesného digitálního mapového podkladu ÚPL.

ÚPL dotváří ucelený systém veřejných prostranství plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) pro denní pobyt a rekreaci obyvatel. Kostra zelených ploch byla oproti ÚPML 2002 upravena s ohledem na posílení propojení s okolním hodnotným přírodním prostředím zelenými pásy sledujícími zejména vodní toky, na polohu, dostupnost a význam jednotlivých ploch ve funkční i prostorové struktuře města a v neposlední řadě na reálné možnosti města na zřizování nových ploch včetně případného výkupu pozemků.

Územní studie zeleně, jejíž pořízení bylo v určité fázi požadováno návrhem ÚPL, z tohoto systému měla vyčlenit nezbytný rozsah ploch veřejné zeleně tak, aby byla zachována jejich spojitost při respektování funkčního i vlastnického charakteru ploch ostatní zeleně. Poté, co bylo zpracování územní studie zeleně nahrazeno územní studií krajiny s jiným obsahem, byla přístupnost ploch zeleně vyřešena v návrhu ÚPL jejich rozdělením na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a zeleně sídelní (ZS).

Důvodem vymezení plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.75, která vede přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24, je propojení místních komunikací (Ještědská – Erbenova) k ucelení dopravní kostry, zajištění prostupnosti území a obsluhy stabilizovaných obytných ploch z kapacitní Ještědské ulice, využití zachované proluky v zástavbě díky bezpečnostnímu pásmu plynovodu a stopy stávající pěšiny, z prověřených možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

Projektant v souladu s § 19 stavebního zákona posoudil stav v území a vyhodnotil, že v území není vyvolána potřeba změn a vymezil zde stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně a plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Plochy veřejného prostranství s převahou zeleně tvořící nedílnou součást celoměstského systému. Plocha tedy bude v území plnit zejména funkci veřejného prostranství s převahou zeleně a veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, ale není možné na nich realizovat zahrádkářskou kolonii.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/22, 82/23, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v katastrálním území Dolní Hanychov vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 byla vymezena návrhová plocha veřejného prostranství. Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 byla vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií a to jako zezeň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Stanovené funkční využití veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) odpovídá funkčnímu využití, které stanovil již územní plán z roku 2002.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0019 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079152/16

katastrální území: Dolní Hanychov

pozemky parc. č.: 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky včetně odůvodnění:

Požaduji stanovení pozemku na plochu pro zahrádkářské účely. Současný platný územní plán Liberce, označuje plochu jako ZR. Statutární město Liberec nám tyto pozemky prodal na výstavbu zahrádek formou veřejné dražby.

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou, neboť došlo ke změně účelu pozemků.

Požadujeme ponechání pozemku na plochy pro zahrádkářské účely, neboť změna na plochy sídelní zeleně nám znehodnocuje naše investice.

Pozemky jsou částečně zastavěny VLT plynovodem a hlavním výtlačným řádem vodovodu, které bez nerealizovatelných přeložek znemožňují výstavbu. Navíc se počítá s rozšířením přílehlé komunikace. Respektujeme ochranná pásma IS.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), přes pozemky parc. č. 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství (7.14.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes pozemky parc. č. 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes pozemky parc. č. 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR), přes pozemky parc. č. 82/16, 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 prochází návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel připomínky požaduje změnit plochy sídelní zeleně (Z) na plochy s využitím pro zahrádkářské účely.

Jedná se o volnou plochu zeleně mezi střední školou a zástavbou rodinného bydlení. Přes pozemky parc. č. 82/16, 82/17, 83/11, 83/13 prochází vysokotlaký plynovod, vodovodní řad prochází přes pozemky parc. č. 82/17, 83/12, 83/13, 83/14 a přes pozemky parc. č. 83/11 a 83/13 prochází elektrické vedení. Na pozemky parc. č. 82/16 a 82/17 zasahuje ochranné pásmo tramvajové trati. Ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury fakticky znemožňují zástavbu pozemků, jak uvádí i podatel.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek.

ÚPL dle odůvodnění vymezuje samostatné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které zajišťují spojitost a celistvost celoměstského systému veřejných prostranství. Funkci veřejných prostranství bude navíc plnit i část ploch sídelní zeleně vyčleněná jako plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Účelem stabilizace souboru ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, je zachování veřejně přístupného životního prostoru pro obyvatele města, jehož zejména v posledním dvacetiletí výrazně ubylo v souvislosti s restitučními a privatizačními. Přitom je třeba přijmout realitu obecné nepřístupnosti ostatních soukromých pozemků a soustředit se na zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny.

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.5.4. *Odůvodnění vymezení veřejných prostranství - Veřejná prostranství*, jsou veřejná prostranství definována jako plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jak s nimi pracuje ÚPL, však vyplývá ze stavebního zákona. Prováděcí vyhláška č. 501 ke stavebnímu zákonu v hlavě II. specifikuje náplň jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, že přirozenou součástí všech mohou být pozemky veřejných prostranství.

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení (časového), charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být také obecně součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního a přípustného využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚPL. To vyplývá z neúčelnosti zakreslování technicky a majetkoprávně neprověřitelných detailních řešení do přesného digitálního mapového podkladu ÚPL.

ÚPL dotváří ucelený systém veřejných prostranství plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) pro denní pobyt a rekreaci obyvatel. Kostra zelených ploch byla oproti ÚPML 2002 upravena s ohledem na posílení propojení s okolním hodnotným přírodním prostředím zelenými pásy sledujícími

zejména vodní toky, na polohu, dostupnost a význam jednotlivých ploch ve funkční i prostorové struktuře města a v neposlední řadě na reálné možnosti města na zřizování nových ploch včetně případného výkupu pozemků.

Územní studie zeleně, jejíž pořízení bylo v určité fázi požadováno návrhem ÚPL, z tohoto systému měla vyčlenit nezbytný rozsah ploch veřejné zeleně tak, aby byla zachována jejich spojitost při respektování funkčního i vlastnického charakteru ploch ostatní zeleně. Poté, co bylo zpracování územní studie zeleně nahrazeno územní studií krajiny s jiným obsahem, byla přístupnost ploch zeleně vyřešena v návrhu ÚPL jejich rozdělením na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a zeleně sídelní (ZS).

Důvodem vymezení plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.75, která vede přes západní část pozemků p. č. 83/11 a 82/16 je propojení místních komunikací (Ještědská – Erbenova) k ucelení dopravní kostry, zajištění prostupnosti území a obsluhy stabilizovaných obytných ploch z kapacitní Ještědské ulice, využití zachované proluky v zástavbě díky bezpečnostnímu pásmu plynovodu a stopy stávající pěšiny, z prověřených možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

Projektant v souladu s § 19 stavebního zákona posoudil stav v území a vyhodnotil, že v území není vyvolána potřeba změn a vymezil zde stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně a plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Plochy veřejného prostranství s převahou zeleně tvořící nedílnou součást celoměstského systému. Plocha tedy bude v území plnit zejména funkci veřejného prostranství s převahou zeleně a veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, ale není možné na nich realizovat zahrádkářskou kolonii.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14 v katastrálním území Dolní Hanychov vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a přes západní část pozemků p. č. 83/11 a 82/16 byla vymezena návrhová plocha veřejného prostranství. Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a přes západní část pozemků p. č. 83/11 a 82/16 byla vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií a to jako zeleň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Stanovené funkční využití veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) odpovídá funkčnímu využití, které stanovil již územní plán z roku 2002.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek. Z tohoto důvodu nelze v tomto případě uplatnit požadavek na náhradu za změnu v území v souladu s § 102 stavebního zákona.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemků a rovněž změnu funkčního využití pozemků bude prosazovat soudní cestou.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu Liberec a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: *„Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“*

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této připomínky.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0020 – Junák – český skaut, středisko Ještěd Liberec, z.s.

CJ MML 078478/16

katastrální území: Dolní Hanychov

pozemky parc. č.: 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 427/4, 427/5

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky včetně odůvodnění:

Podáváme připomínku proti návrhu územního plánu na výše uvedeném území, které je celé vymezené jako plochy občanského vybavení – sportu.

Junák – český skaut, středisko Ještěd Liberec, z. s., (dále jen „středisko Ještěd“), jako pobočný spolek spolku Junák – český skaut, z. s., (dále jen „Junák“) vlastní výše uvedené pozemky od konce roku 2012, stavby základny potom již od roku 2009. Celý proces koupení části pozemků od Pozemkového fondu České republiky byl pro Junáka, jakožto nestátní neziskovou organizaci uznanou MŠMT pro práci s dětmi a mládeží, značně problematický a do dnešního dne jsme zatíženi dluhem vůči ústředí Junáka. Výdaje spojené s vlastnictvím takto velkého pozemku jsou pro nás zatěžující (např. zajištění pravidelné údržby pozemku, oprava stávajícího oplocení pozemku apod.). Do budoucna proto počítáme s využitím horní části pozemku, která by pro naše aktivity měla být dostatečná a kterou budeme schopni bez problémů udržovat.

Na začátku roku 2016 byl projevem zájem, aby pro společnost Magna Exteriors & Interiors (Bohemia) s. r. o. vzniklo v dolní části pozemku předškolní zařízení. V současném vymezení (v novém návrhu územního plánu) v kategorii „S“ a s indexem zastavitelnosti 15 % by výstavba takového ani jiného podobného zařízení možná nebyla.

Z výše uvedených důvodů navrhuje, aby se celá plocha s vymezenou kategorií „S“ (plochy občanského vybavení – sport) převedla na kategorii „O“ (plochy občanského vybavení) s indexem zastavitelnosti min. 20 %, optimálně 25 %. Tato kategorie nám umožní širší využití pozemku včetně již zmíněné výstavby předškolního zařízení nebo případné stavby nové či přestavby stávající skautské základny.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 427/4 a 427/5 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): plochy stabilizované bydlení čistého (BC),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 425, 426, 427/2, 427/3, 427/4 a část pozemků parc. č. 427/1 a 427/5 stabilizované plochy bydlení (B) a část pozemků parc. č. 427/1 a 427/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 425, 426, 427/2, 427/3, 427/4 a část pozemků parc. č. 427/1 a 427/5 stabilizované plochy bydlení (B) a část pozemků parc. č. 427/1 a 427/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanské vybavení – sport (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanské vybavení – sport (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy stabilizované veřejné vybavenosti – školství (OŠ).

Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s vymezením plochy občanského vybavení – sportu na uvedených pozemcích a požaduje vymezení pozemků do ploch občanského vybavení.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly pozemky součástí zastavitelné plochy OŠ – plochy veřejné vybavenosti – školství. Dlouhodobě byly tedy pozemky plánovány pro využití ve veřejném zájmu a sloužily jako základní vybavenost území.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky vymezeny jako součást plochy bydlení. V návrhu pro společné jednání (2012) byla část pozemků, zařazena do ploch veřejné zeleně a to z důvodu nutnosti vymezení plochy zeleně v této části města. Na tento nedostatek upozornila veřejnost v námitkách. Na části pozemků je v současnosti volná zelená plocha vhodná pro rekreační funkci. Zbývající části pozemků byly vymezeny jako plocha bydlení.

Na základě uplatněné námítky došlo k posouzení dané lokality v širších souvislostech. Pořizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem prověřil a posoudil potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení v souladu s § 19 odst. (1) písm. c) stavebního zákona. Výsledkem tohoto posouzení je zařazení předmětných pozemků do plochy občanské vybavení – sport (OS). Tímto dochází k ochraně území ve veřejném zájmu a je vyhověno požadavku v části, ve které je vyslovena potřeba zajištění možnosti rekonstrukce stávajícího skautského areálu. V plochách občanského vybavení sportu bude umožněn další rozvoj a činnost základny.

Plocha občanského vybavení sportu podpoří soudržnost společenství obyvatel území. Na části pozemků je vhodné zachovat volnou zelenou plochu, která může být využívána pro různé doprovodné aktivity.

Je vhodné, aby na činnost Junáků mohla navazovat jiná podobná aktivita. V této části města adekvátní plocha občanského vybavení sportu v docházkové vzdálenosti neexistuje. Plochu nelze vymezit na jiných vhodnějších pozemcích.

Podatel připomínky uvádí, že společnost Magna Exteriors & Interiors projevila zájem o vybudování předškolního zařízení na jeho pozemcích. Majetkové vztahy a soukromoprávní smlouvy nejsou pro vymezení ploch v územním plánu určující a nezakládají nárok na změnu územního plánu. Areál společnosti Magna Exteriors & Interiors je v ÚPL zařazena do ploch výroby a skladování. Dle regulativů je předškolní výchova v těchto plochách podmíněně přípustná. Tímto je zajištěna možnost vybudování

předškolního zařízení v areálu společnosti a není tedy vyvolána potřeba budovat předškolní zařízení na plochách ve vlastnictví podatele připomínky.

Pro umožnění dalšího rozvoje a činnosti základny v plochách občanské vybavení – sport (OS) bylo vyhověno připomínce v části zvýšení požadovaného koeficientu zastavění na 20 %. Podatel požadoval zařazení pozemků do ploch občanského vybavení. V ÚPL jsou pozemky, po posouzení lokality v širších souvislostech, zařazeny do plochy občanské vybavení – sport (OS) v této části se nevyhovuje.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje.