



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 146

M.3.25 STARÝ HARCOV

M.3.25 STARÝ HARC OV

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0431 – Zbyšek Panchartek	3
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0432 – Zdeněk Kopal.....	6
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0483 – Pavel Dolejš	9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0434 – Alfa 96	12
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0435 – Zbyšek Panchartek	14
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0436 – Zbyšek Panchartek	17
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0437 – Lukáš Plechatý.....	20
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0438 – Lukáš Plechatý.....	23
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0439 – Lukáš Plechatý.....	26
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0440 – Ing. Lukáš Plechatý.....	29
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0441 – Lukáš Plechatý.....	32
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0442 – Lukáš Plechatý.....	35
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0443 – Luďan Šeda.....	38
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0444 – VAO s.r.o.	45
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0445 – Jiří Wolker	49
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0446 – Pavel Dolejš	52
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0447 – Pavel Dolejš	56
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0448 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová	59
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0449 – Miroslav Kulhavý	63
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0450 – Miroslav Kulhavý	66
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0451 – Miroslav Kulhavý	68
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0452 – Karel Matuška	71
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0453 – Matuška Karel	74
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0454 – Ladislav Blaho.....	77
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0455 – Jan Fajstavr, Eva Fajstavrová.....	80
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0456 – Jana a Miloš Horovi, Pavlína a René Havlíkovi	83
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0457 – Václav Müller	85
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0458 – Bohuslav a Dagmar Škodovi.....	88
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0459 – Hana Moskalová.....	91
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0460 – Hana Moskalová.....	96
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0461 – Dana Skrbková.....	100

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0462 – PIOTRS SPOL S.R.O.	103
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0463 – Ing. Martin Havlín.....	106
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0464 – Ing. Martin Havlín.....	108
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0465 – Lubomír Touš.....	110
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0466 – Yovko Galev.....	114
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0467 – Jan Fajstavr.....	118
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0468 – Petr Pešta, Kateřina Peštová.....	120
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0469 – Martin Hrabaň.....	122
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0470 – Pavlína Kochlíková.....	124
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSj_0471 – Vladislav Štekr	126
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0472 – Ing. Radovan Novotný, UNIRELAX spol. s. r. o.	129

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0431 – Zbyšek Panchartek

CJ MML 079008/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2145

vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Požadujeme celou parcelu, nejen její část, **zařadit do ploch pro bydlení**, které umožní výstavbu minimálně 3 rodinných domů pro spoluvlastníky parcely

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Požadavek na zařazení do ploch pro bydlení, např. jako návrh k zapracování v rámci tvorby nového územního plánu v roce 2008 (kopie v příloze), byl uplatněn opakovaně již v minulosti, na lokalitu byla zpracována zastavovací studie již v roce 2006 (rovněž v příloze) atd. Na požadavku i odůvodnění nadále trváme – parcela přímo přístupná z komunikace, sítě jsou řešeny v rámci studie, nad touto parcelou směrem do lesa již existují stávající objekty atd.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2145 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část návrhové plochy smíšené obytné (3.58.BS2), severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část rozvojové plochy bydlení (3.58.B1.7.85), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část návrhové plochy bydlení (3.58.B1.7.85), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část návrhové plochy bydlení (3.58.B.1.7.85.v), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část – návrhové plochy bydlení (3.58.B.1.7.85.v), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část – návrhové plochy bydlení všeobecné (3.58.BO.1), severní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část – návrhové plochy bydlení všeobecné (3.58.BO.1), severní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím horní části (2/3) pozemku jako nezastavitelné „plochy smíšené nezastavitelné (SN)“. Požaduje, aby horní část pozemku (2/3 pozemku navazující na navrhovanou plochu 3.58.BS2) byla zařazena do návrhové lokality pro bydlení 3.58.BS2. Na pozemku by chtěl umožnit výstavbu minimálně 3 RD pro spoluvlastníky.

V konceptu ÚP (2011) byla dolní část pozemku (jižní) zahrnuta do návrhových ploch bydlení s ohledem na podmínky a uspořádání území. Tato část pozemku navazuje na zastavěné území a na pozemky, na kterých se nacházejí stavby. Zastavitelná část byla navržena jako doplněk stávající zástavby. Jedná se o proluku v zástavbě. Rozvoj je s ohledem na urbanistickou strukturu území ukončen v jedné linii na severní hranici zastavitelných pozemků parc. č. 2163/2 (na pozemku stojí stavba) a parc. č. 2140/1 (pozemek se nachází v zastavěném území. Nad tuto hranici územní plán Liberec již nevymezoval žádné zastavitelné plochy. Umožněním výstavby za tuto hranici lze už chápat jako rozšiřování zástavby do volné krajiny, což je vnímáno negativně. K tomuto vymezení bylo přistoupeno i s ohledem na to, že se pozemek nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z uvedených požadavků plánu péče CHKO JH vyplývá, že i zařazení této části pozemku není úplně nejvhodnější, protože se má v CHKO JH zástavba umísťovat přednostně do IV. zóny a do III. zóny na stávající zastavitelné pozemky. Jelikož se v řešeném území prakticky nenacházejí nevyužité zastavitelné plochy, bylo přistoupeno k tomuto řešení, které je nutné brát jako kompromisní. Výstavbu navrhuje, ale ne v takovém rozsahu, jaký by podatel chtěl. K tomu je ještě nutno dodat, že na zastavitelnost pozemku není právní nárok. Není povinnost pozemek zařadit do funkční plochy, kterou by si podatel přál. Výsledné funkční využití je nutné brát jako kompromisní řešení.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) uplatnila SCHKO JH k navržené ploše bydlení stanovisko č. j. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011, ve kterém požadovala plochu 3.58.BS2, která je vymezena na pozemku podatele, zařadit do smíšených nezastavitelných ploch. Důvod ve stanovisku uveden nebyl. Pořizovatel vyvolal k uplatněnému stanovisku dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dne 10. 1. 2012 uzavřena dohoda, že lokalita bude pře řešena a před společným jednáním dohodnuta.

V rámci projednání návrhu pro společné jednání (2012) se k navrženému vymezení plochy vyjádřila SCHKO JH ve stanovisku č. j. SR/0329/JH/2011-6 ze dne 23. 11. 2012 ve kterém uvádí, že plocha 3.58.B1.7.85 (v konceptu 3.58.BS2), jejíž součástí je výše uvedený pozemek, bude zmenšena tak, aby umožňovala umístění 1 rodinného domu v dolní části při komunikaci v souladu se stávající strukturou zástavby. Cílem je ukončit zástavbu na úrovni druhé řady domů a nerozvíjet ji dále do svahů v rozporu s dochovanou strukturou zástavby, která je součástí kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel vyvolal k uplatněnému stanovisku dohodovací řízení, na základě kterého byla dne 7. 2. 2013 uzavřena dohoda, že plocha zůstane vymezena v rozsahu, který byl navržen v konceptu ÚP (2011).

Podatel dále uvádí, že pozemek je přístupný z komunikace a sítě jsou řešeny v rámci zastavovací studie, kterou přiložil již v připomínce ke konceptu ÚP. Pořizovatel souhlasí s tvrzením, že pozemek je přístupný z komunikace, která bezprostředně navazuje na pozemek. Tento argument je však s ohledem na výše citované stanovisko SHKO JH a požadavek zadání nezohlednitelný. Rovněž zpracování

zastavovací studie nemůže zajistit zařazení pozemku do zastavitelných ploch. Z hlediska stavebního zákona zastavovací studie neexistuje. Jedním z nástrojů územního plánování, který se může zastavovací studii blížit, je územní studie. Územní studie je podle § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem, který může sloužit jako podklad pro územně plánovací dokumentaci. Protože se ale jedná o podklad, tedy o nezávaznou dokumentaci, tak v žádném případě její zpracování a následné schválení nemůže zaručit, že v řešeném území dojde ke změně územního plánu podle řešení navrženého v územní studii. Do procesu pořízení územního plánu vstupuje mnoho subjektů (dotčené orgány, obce, veřejnost a další), které mají právo vyslovit k navrženému řešení nesouhlas, který musí být u dotčených orgánů zohledněn (pokud není uzavřena dohoda o změně stanoviska) a u ostatních účastníků může být zohledněn.

Argument podatele o stojících stavbách přímo na hranici s lesem nelze použít. Stavby stojí na pozemcích, na kterých se dle císařských otisků z roku 1843 zástavba nacházela již historicky. Zároveň je nutné přihlídnout k tomu, že pozemky těchto staveb byly zahrnuty do ploch pro bydlení již v územním plánu z roku 2002 a na pozemcích se nacházejí stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako rodinný dům a stavba pro rekreaci. Územní plán Liberec i současná legislativa kladou důraz na ochranu pozemků nacházejících se v blízkosti lesních pozemků. Ochrana se děje ve smyslu minimalizace vymezení nových zastavitelných ploch v jejich blízkosti (do 50 metrů od lesních pozemků) a zároveň územní plán Liberec stanovuje od hranice lesních pozemků 25 metrové ochranné pásmo, ve kterém je možná výstavba pouze v případě, že bude prokázáno, že stavba nebude negativně ovlivněna a ani nebude negativně ovlivňovat lesní pozemky.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit ani s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných na předmětné části pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla jižní část pozemku zařazena do návrhové plochy bydlení (3.58.B.1.7.85.v) a severní část do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byla v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jižní část pozemku zařazena do návrhové plochy bydlení všeobecného (3.58.BO.1) a severní část do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0432 – Zdeněk Kopal

CJ MML 079183/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2163/2

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

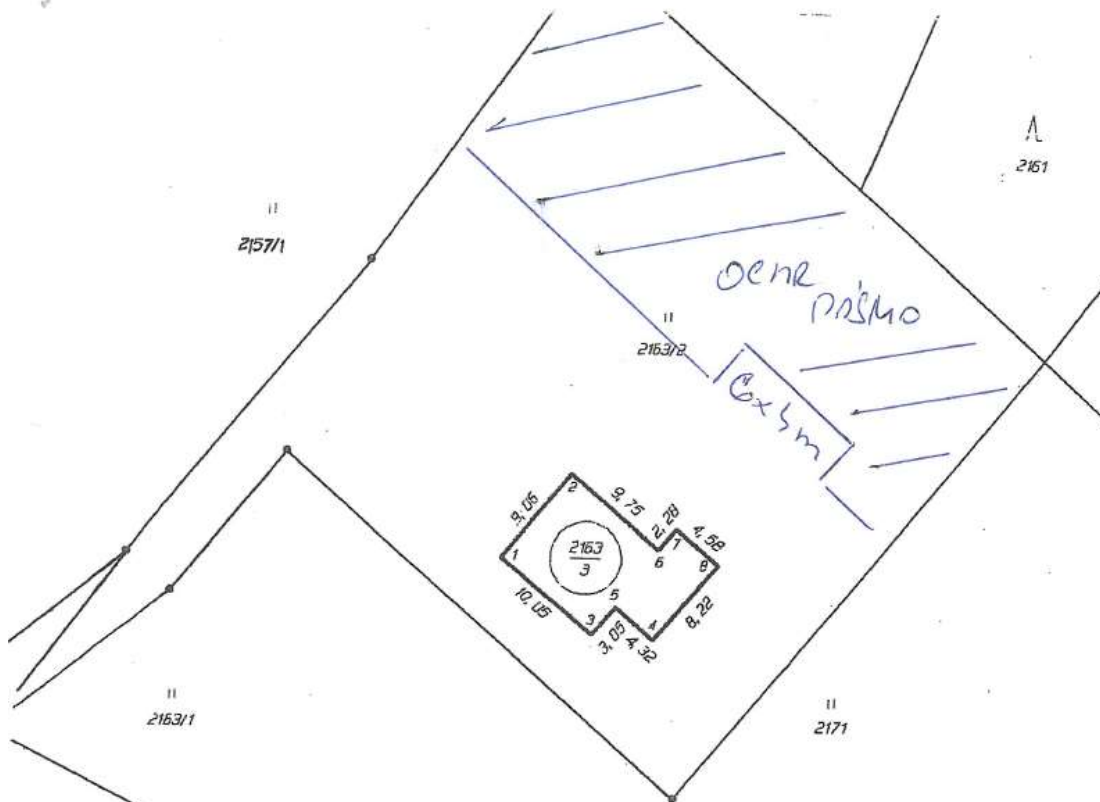
PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ochranné pásmo lesa zhruba 20 metrů
 na 16 m vřídli 6 m dle zákona kat. mapy
 z důvodu uštvouby dřevěného pístředku

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

návrh řešení je zhruba ochr. pásma
 0,24 m²



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2163/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení (B.1).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a jeho jižní část do návrhových ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zmenšit ochranné pásmo lesa z 20 metrů na 16 metrů z důvodu výstavby dřevěného přístřešku.

Podle § 14 odst. (2) lesního zákona je stanovena 50 metrová vzdálenost od okraje lesa, ve které je nutné obdržet souhlas od orgánu státní správy lesů. Zjednodušeně se tomu říká ochranné pásmo lesa a v něm by nemělo docházet k žádné výstavbě, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To pak vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto v rámci projednání konceptu územního plánu Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona uplatnil požadavek, aby i u zastavitelných ploch pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo v kapitole „F. 3 Omezení využití území“ v podkapitole „F.3.2 Omezení využití území stanovená v ÚP“ v bodu F.3.2.10 v páté odrážce výrokové části uvedeno, že u pozemků, které se nacházejí do vzdálenosti 25 m od hranice lesa, musí být v dalších fázích projektové přípravy prokázán potenciální vliv nové výstavby na funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících respektive návrhových přírodních prvků, mezi které spadají i lesní pozemky.

Jedná se o požadavek, kterým se má prověřit, zda je nutné zachování nezastavitelné části zastavitelných ploch v pásu 25 m od kraje lesního pozemku. Pokud by tedy bylo v dalších fázích projektové přípravy prokázáno, že tuto nezastavitelnou část by nebylo nutné zachovat, tak by tento limit pro výstavbu již neplatil. Z uvedeného tedy vyplývá, že již nový návrh pro společné jednání (2016) podateli vytvořil předpoklady pro výstavbu ovšem za splnění výše uvedené podmínky.

Na tuto problematiku bylo ještě znova reagováno v rámci dohodovacího řízení konaného 3. 8. 2016 mezi pořizovatelem a Krajským úřadem Libereckého kraje jako příslušným dotčeným orgánem chránícím zájmy z hlediska lesního zákona, ze kterého byla uzavřena dohoda, ve které bylo dohodnuto, že projektant územního plánu Liberec upraví v podkapitole „F 3.2. Omezení využití území stanovená

v ÚP“ v bodě F. 3. 2. 10 odrážku týkající se lesních pozemků na znění: **„lesní pozemky (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa zakreslené v Hlavním výkresu (2a), zde není žádoucí umístování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů“.**

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plán Liberec nikdy nestanovil 20 metrové ochranné pásmo lesa a že, není důvod jej zmenšovat na 16 metrů, jelikož stavebník v případě že prokáže, že umístovaná stavba do ochranného pásma neovlivní les a nebude lesem ovlivněna, tak stavbu může do tohoto ochranného pásma umístit. Ve prospěch podatele mluví i ustanovení § 79 odst. (2) písm. o) stavebního zákona, které umožňuje na pozemku rodinného domu umístit stavby do 25 m² zastavěné plochy a do max. 5 m výšky bez nutnosti vydání územního souhlasu nebo rozhodnutí, což pozemek podatele splňuje, jelikož se na něm nachází stavba rodinného domu (st. č. 1163/3). Jelikož pro tento typ stavby by nepotřeboval žádné povolení, tak by nemusel ani řešit limit ochranného pásma lesa.

V územním plánu Liberec je tato problematika řešena v bodě F.3.2.11 v 5. odrážce „lesní pozemky“. V této části jsou uvedené požadavky Krajského úřadu Libereckého kraje, které byly dohodnuty v rámci dohodovacího řízení konaného 3. 8. 2016.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0483 – Pavel Dolejš

CJ MML 079015/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 200, 201

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Zásadně nesouhlasím s řešením navrhovaným novým územním plánem - umístěním veřejné zeleně, návrhové plochy veřejné zeleně a biokoridoru na mých soukromých pozemcích.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Jedná se o původní zahrádky přináležející k objektům v původním areálu. Parcely jsou oploceny, v současné době jako zahrada užívány a obhospodařovány. Jedná se o soukromé pozemky, které v žádném případě nehodlám zpřístupnit veřejnosti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 200 a 201 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 200 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 201 návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 200 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 201 návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 200 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 201 návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 200 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 201 návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Přes pozemek parc. č. 200 je ve všech fázích projednání vymezen biokoridor funkční 1486/1487.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch veřejných prostranství – zeleň a přes pozemek parc. č. 200 byl vymezen funkční biokoridor 1486/1487. Pozemky byly zařazeny do nezastavitelných ploch veřejného prostranství s ohledem na stav v území. Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň promísená travními porosty. Pozemky tvoří prudký svah mezi zástavbou rodinných domů

při ulici Králův Háj a bývalým výrobním areálem při Harcovském potoce. Pozemkům byla stanovena nezastavitelná funkce i s ohledem na stávající uspořádání území, které lze považovat za stabilizované, dotvořené a tedy již využitě. V území je jednoznačně definována hranice stávající zástavby tvořené rodinnými domy, která je vymezena jižně od ulice Králův Háj. Severním směrem od ní se zástavba z logických důvodů nenachází. Jsou zde značně svažité pozemky. Tyto pozemky zároveň slouží jako předěl mezi zástavbou rodinných domů a zástavbou bývalého výrobního areálu nacházejícího se podél harcovského potoka. Hodnota tohoto území (myšlena zástavba rodinných domů) spočívá právě v její kompaktnosti a dotvořenosti. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na druhé straně ulice Králův Háj, ve které se zástavba rodinných domů nenachází, by tuto hodnotu narušilo, protože by byla narušena kompaktnost zástavby a její dotvořenost. To není z pohledu územního plánování žádoucí.

Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny z důvodu zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně a z důvodu stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Zároveň byly vymezeny z důvodu rozčlenění zastavěného území a nezastavěného území na menší části a k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní plochy. Tyto plochy byly zahrnuty i do pásů zeleně, které mají za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Zelené plochy na pozemcích tvoří zelený pás mezi zástavbou rodinných domů a bývalým výrobním areálem při Harcovském potoce.

Pozemky jsou navrženy jako nezastavitelné také z důvodu, že přes pozemek parc. č. 200 je veden místní biokoridor, který je součástí uceleného systému těchto prvků územního systému ekologické stability. Bez jeho vymezení na pozemku by nešlo zajistit souvislý průběh tohoto biokoridoru. Na pozemku je vymezen z důvodu jeho relativně přírodního prostředí a jeho nezastavěnosti. Biokoridory se přednostně vymezují na pozemcích dosud nezastavěných, aby šlo co nejjednodušeji zajistit jejich funkci a ve veřejném vlastnictví. Jelikož je pozemek jedním z mála dosud nezastavěných pozemků v tomto území a i podle územního plánu z roku 2002 byl veden jako nezastavitelný, tak byl pro vymezení biokoridoru vyhodnocen jako jeden z nevhodnějších. V tomto místě nelze biokoridor vést po veřejném pozemku, protože se zde žádný takový nenachází. Povinnost vymezovat ÚSES v územně plánovací dokumentaci vyplývá z ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. (2) písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny. Trasa biokoridoru je převzata z „Revize ÚSES na území města Liberce“, která byla vypracována jako podklad pro tvorbu územního plánu Liberec. Jelikož v daném území nebyla nalezena jiná vhodnější trasa pro vedení biokoridoru a v tomto místě je navíc biokoridor vymezen jako funkční, je pozemek parc. č. 200 vymezen jako nezastavitelný.

Dle podatele se v minulosti na pozemcích nacházely zahrádky, které souvisely s výrobním areálem. Ze starších leteckých snímků je zřejmé, že se na pozemcích zahrádky nacházely. Ovšem i přesto územní plán Liberec tyto pozemky nezahrnul do ploch pro rekreaci. S ohledem na výše uvedené to vyhodnotil jako nežádoucí.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z) s obdobnými regulacemi. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Plochy sídelní zeleně byly v územním plánu Liberec vymezeny z důvodu zajištění jejich využívání veřejností pro krátkodobou rekreaci, což ovšem automaticky neznamená, že je veřejnost bude moci využívat bez souhlasu majitele. V případě, že by měly být pozemky podatele užívány jako veřejné, tak by k tomu musel dát nejdříve souhlas, nebo by je od něj muselo město Liberec odkoupit. Podatel může

na pozemcích provádět dosavadní činnost. V případě, že by chtěl na pozemcích realizovat něco nového a vyžadovalo by to povolení stavebního úřadu, tak už by se řešil soulad s územním plánem. Tedy to jestli, by navrhovaný záměr nebyl v rozporu s regulativem ploch sídelní zeleně.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezuje v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití a slouží k prostorovému oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚP.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že ji s ohledem na výše uvedené nemá být vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0434 – Alfa 96 CJ MML 079018/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1544/1

Rozhodnutí: připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcely 1544/1 do návrhových ploch sportu v rámci občanského vybavení. Žádáme zařadit do ploch umožňujících variabilnější využití, tedy **do ploch smíšených aktivit.**

.....
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ NE
ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Na tuto plochu bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí, realizována však byla pouze část původního záměru. Naším záměrem je zde umístit polyfunkční objekty – občanské vybavení + nájemní bydlení, event. i část plochy využít pro aktivní formy odpočinku obyvatel sídliště. Jsme ochotni jednat se SML i o případné směně tohoto pozemku za pozemky, které by umožňovaly realizovat náš záměr.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1544/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy smíšené centrální (C3), střední část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (S),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (S),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul západní část pozemku do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť, východní část pozemku do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel uplatnil připomínku, ve které nesouhlasil se zařazením pozemku do plochy občanské vybavenosti – sportu a požadoval pozemek zařadit do ploch umožňujících variabilnější využití tedy do ploch smíšených aktivit. Požadavek uplatňuje s ohledem na vydaná územní rozhodnutí, v rámci kterých ale byla realizována pouze část. Záměrem podatele je umístit na pozemek polyfunkční objekty pro občanské vybavení a nájemní bydlení, případně část pozemku využít pro aktivní formy odpočinku.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl celý pozemek zařazen do ploch smíšených centrálních.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy pozemku bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch smíšených centrálních na zastavitelné plochy občanské vybavenosti – sportu. K této změně došlo s ohledem na stávající uspořádání území. Pozemek je součástí pásu pozemků, který se nachází mezi ulicemi Kunratickou, Hrubínovou a Olbrachtovou. Tento pás je ve své západní části tvořen stavbami občanského vybavení a to prodejnou potravin a sportovním centrem. V dosahu těchto pozemků se nachází při Olbrachtově ulici bývalé obchodní centrum Luna a při Kunratické ulici se nachází benzinová pumpa a další drobné prodejny (naproti autobusové zastávce). V novém návrhu územního plánu Liberec byla záměrně zvolena funkce sportoviště, aby na pozemcích již nešla realizovat další stavba pro obchodní využití, protože v řešeném území je již v současné době zajištěna dostatečná nabídka, kterou není potřeba rozšiřovat. Pozemky nebyly zařazeny do ploch smíšených centrálních i z důvodu, aby na nich nebylo možné realizovat stavby pro bydlení. Uvedený pás pozemků by měl tvořit přechod mezi dopravně rušnější komunikací Kunratickou a zástavbou panelových domů podél Olbrachtovy ulice. Navržené funkční využití ale již nemůže mít vliv na pravomocné územní rozhodnutí vydané na umístění stavby obchodního a sportovního areálu včetně inženýrských sítí, o kterém píše podatel. Podatel může povolené stavby postavit v souladu s vydanými rozhodnutími.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0435 – Zbytek Panchartek

CJ MML 079004/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2081, 2085, 2086, 2087

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

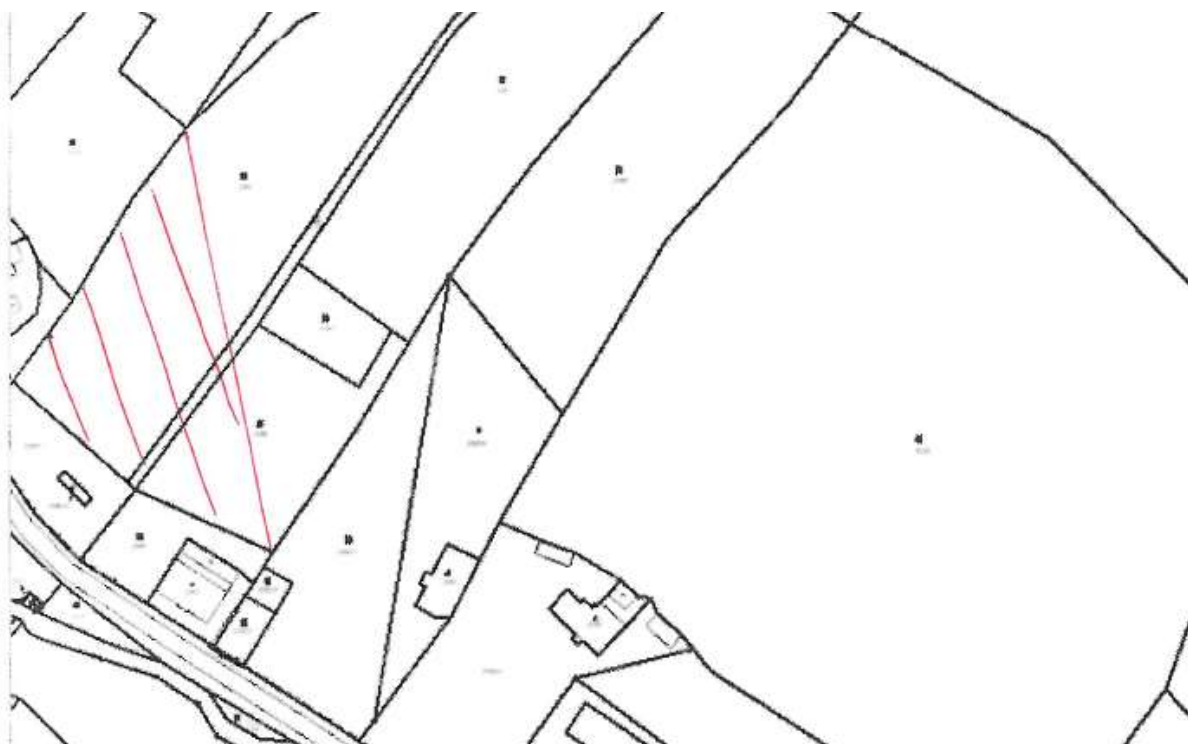
Požadujeme alespoň část těchto parcel (viz zakres) **zařadit do ploch pro bydlení** tak, aby bylo možno realizovat stavbu alespoň 3 RD pro rodinné příslušníky spolumajitelů.

.....

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Požadavek na zařazení do ploch pro bydlení uplatňován opakovaně. Jedná se o soubor parcel o celkové výměře cca 17,5 tis m². Tyto by přímo navazovali na stávající zástavbu, aniž by došlo k omezení prostupnosti v krajině, k omezení přístupu k lesním pozemkům apod.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2081, 2085, 2086, 2087 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit alespoň část pozemků do ploch pro bydlení, aby na nich bylo možné postavit 3 rodinné domy.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných nezastavitelných ploch zemědělských (K) s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území (s ohledem na stávající zástavbu v území, místní a terénní podmínky). Tato část Starého Harcova je charakteristická jednořadou kompaktní zástavbou umístěnou ve vazbě na komunikaci, na jejíž zahrady plynule navazují souvislé strmé svahy luk, které plynule přecházejí v lesní pozemky harcovských lesů. Pozemky jsou součástí těchto luk. Také se nacházejí ve III. zóně CHKO Jizerské hory, což je významný limit omezující výstavbu. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Jelikož většina pozemků se nachází v pohledově exponovaném svahu, nelze s ohledem na výše uvedený požadavek plánu péče CHKO JH na nich zástavbu umožnit. Do ploch zemědělských byly pozemky zařazeny také z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu, jehož součástí jsou.

Zařazením pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení by došlo k narušení stávajícího charakteru území a k porušení pravidla umístování zástavby v území, která je umístěna v jedné řadě podél Lukášovské ulice. Hranice zastavěného území je dána severní hranicí stávajících zastavěných pozemků. Tato hranice je určena s ohledem na konfiguraci terénu. Severně od ní jsou již značně svažitě pozemky. Územní plán Liberec toto uspořádání zachovává a v řešeném území nenavrhuje žádné rozvojové plochy.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit ani s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant ÚP svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných respektive ploch zemědělských (V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2013) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zrušeny. Pozemky byly nově zahrnuty do ploch zemědělských, jejichž funkční využití nejvíce odpovídá stávajícímu využití pozemků a i územním plánem Liberec zamýšlenému využití) na předmětných pozemcích respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím. V zadání územního plánu je také stanoven požadavek, aby nové zastavitelné plochy nebyly umístovány do území významných přírodních masivů ohraničujících libereckou kotlinu a tvořících pohledové horizonty města. Pozemky jsou součástí masivů harcovského lesa přecházejícího plynule do lesů Jizerských hor a jsou pohledově exponované.

Každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemků. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemky pro výstavbu nejvhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0436 – Zbytek Panchartek

CJ MML 079004/16

katastrální území: Starý Harcov

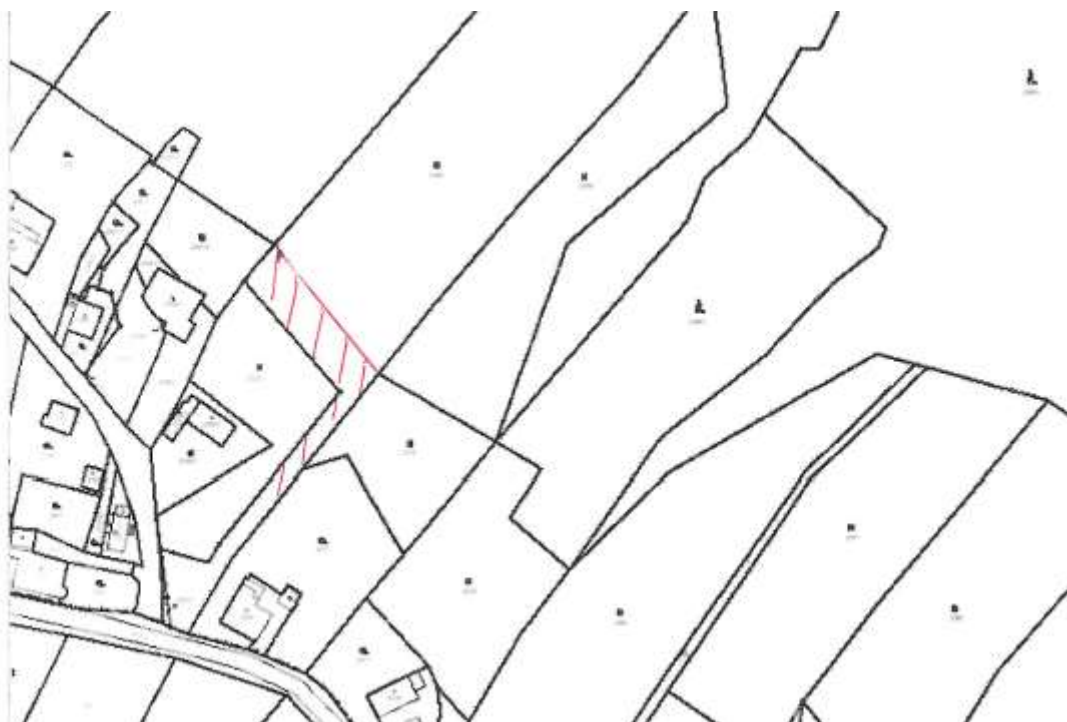
pozemek parc. č.: 2058/1

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Požadujeme alespoň část této parcely **zařadit do ploch pro bydlení** tak, aby bylo možno realizovat stavbu alespoň jednoho rodinného domu.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2058/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část stabilizované plochy smíšené obytné (BS2)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část stabilizované plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.1),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.1).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit alespoň část pozemku vyznačenou ve výřezu katastrální mapy do ploch pro bydlení, aby na něm bylo možné postavit alespoň 1 rodinný dům.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch zemědělských (K) s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území (s ohledem na stávající zástavbu v území, místní a terénní podmínky). Tato část Starého Harcova je charakteristická jednořadou kompaktní zástavbou umístěnou ve vazbě na komunikaci, na jejíž zahrady plynule navazují souvislé strmé svahy luk, které plynule přecházejí v lesní pozemky harcovských lesů. Pozemek je součástí těchto luk. Také se nachází ve IV. zóně CHKO Jizerské hory, což je limit omezující výstavbu. Do ploch zemědělských byl pozemek zařazen také z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu, jehož součástí je.

Zařazením pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení by došlo k narušení stávajícího charakteru území a k porušení pravidla umístování zástavby v území, která je umístěna v jedné řadě podél Lukášovské ulice. Hranice zastavěného území je dána severní hranicí stávajících zastavěných pozemků. Tato hranice je určena s ohledem na konfiguraci terénu. Severně od ní jsou již značně svažité pozemky. Územní plán Liberec toto uspořádání zachovává a v řešeném území nenavrhuje žádné rozvojové plochy.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit ani s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných respektive ploch zemědělských (V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2013) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zrušeny. Pozemek byl nově zahrnut do ploch zemědělských, jejichž funkční využití nejvíce odpovídá stávajícímu využití pozemku a i územním plánem Liberec zamýšlenému využití) na předmětných pozemcích respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím. V zadání územního plánu je také stanoven požadavek, aby nové zastavitelné plochy nebyly umístovány do území významných přírodních masivů ohraničujících libereckou kotlinu a tvořících pohledové horizonty města. Pozemek je součástí masivů harcovského lesa přecházejícího plynule do lesů Jizerských hor a je pohledově exponovaný.

Každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To

znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemků. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemky pro výstavbu nevhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

Jižní část pozemku byla zařazena do stabilizovaných ploch pro bydlení, ale s ohledem na její plošnou velikost přibližně 650 m² a zejména tvar a umístění, ne ni nelze žádnou stavbu umístit. Tato část pozemku byla zařazena do ploch pro bydlení, jelikož je součástí zastavěného území a tvoří proluku v zástavbě. Rozsah byl vymezen podle hranice zastavěného území.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vyjma jižní části zařazené do stabilizovaných ploch pro bydlení zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vyjma jižní části zařazené do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Přípomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0437 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079183/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1492/1, 1492/5

Vyhodnocení: Přípomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji označit část pozemku pro bydlení (B), případně na sídelní zeleň (Z).

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územní plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhované využití pozemku je možné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1492/1 a 1492/5 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit alespoň části pozemků do ploch pro bydlení nebo případně do plochy sídelní zeleně.

Pozemkům bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN), které požadované využití neumožňují. Tato funkce byla navržena, protože se jedná o značně svažitě

pozemky, které jsou na pohledově exponovaném místě. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí. Zástavbu na těchto pozemcích nelze umožnit, protože by tím došlo k narušení zdejšího nezastavěného území. Zástavba se na pozemcích nenacházela ani v minulosti (minimálně od roku 1843). Vymezením této plochy jako zastavitelné by došlo k rozšiřování zástavby do druhé řady, které by nebylo v souladu se stávajícím uspořádáním zástavby v území. Jedná se o území, ve kterém je hranice zástavby dána historicky a to většinou s ohledem na terénní podmínky při cestách. Dle katastru nemovitostí se zástavba v této části nachází v jedné řadě podél stávající místní komunikace. Toto by mělo být respektováno. Nejedná se o území, do kterého by měl být prioritně směřován rozvoj. Město Liberec má pro rozvoj vyčleněny jiné lokality, které jsou z hlediska uspořádání území a krajiny méně kontroverzní a jsou vhodnější. Vrchní části pozemků jsou ovlivněny bezejmenným vodním tokem. S rozšiřováním zástavby v tomto území rovněž nesouhlasí dotčené orgány ochrany přírody a krajiny, které v konceptu ÚP (2011) nesouhlasily se sousední lokalitou 3.01.BS1, protože se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jednalo by se o zásah do volné krajiny. Také orgán ochrany ZPF nesouhlasí s rozšiřováním zástavby v této lokalitě, protože by se jednalo o další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Tyto nesouhlasy lze analogicky vztáhnout i na pozemky.

V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemků a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu ani není právní nárok, protože do procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

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. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastníka pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemkům stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. Z toho vyplývá, že by podatel neměl být podle ustanovení § 102 stavebního zákona

přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, jelikož na nich nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

Co se týče požadavku na případné zahrnutí pozemků do ploch sídelní zeleně, tak mu také nebylo vyhověno a to s ohledem na okolní nezastavitelné pozemky, které byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Plochy zemědělské byly v územním plánu Liberec vymezeny pro hospodářské a rekreační využívání zemědělských pozemků v krajině, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné. Byly vymezeny z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu. Jsou umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0438 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079184/18

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1156/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím s návrhem územního plánu se zařazením pozemku do plochy (Z).

Požaduji označit část pozemku pro bydlení (B), tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP /viz příloha. Zbývající část jako K.

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územní plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Pozemek umožňuje zástavbu domků pro bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1156/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část návrhová plocha bydlení (BS1), severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část návrhová plocha bydlení (B1), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část návrhová plocha bydlení (B1), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a požaduje zařadit část pozemku do ploch pro bydlení, tak jak to bylo navrženo v konceptu ÚP.

V konceptu ÚP (2011) projektant navrhl na jižní části pozemku zastavitelnou plochu 3.32.BS1, která byla vymezena jako proluka v zástavbě. Navrhovaná plocha byla vymezena při komunikaci a ze své východní a západní části navazovala na stávající zástavbu. Dotčené orgány v rámci projednání konceptu ÚP (2011) neměly námitky k vymezení této plochy. K vymezení zastavitelné plochy pro bydlení i na severní část pozemku ale nedošlo, jelikož by se už jednalo o nežádoucí rozrůstání zástavby do volné krajiny. Zastavitelná plocha pro bydlení byla vymezena tak, aby nešla nad rámec stávajících zastavitelných ploch pro bydlení. Jako hranice byla zvolena linie mezi severní hranicí pozemku parc. č. 1157 a jižní hranicí pozemku parc. č. 1469. V návrhu pro společné jednání (2012) a veřejné projednání (2013) tedy zůstal rozsah navržené zastavitelné plochy stejný.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu Liberec došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy jižní části pozemku bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch pro bydlení na nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). K této změně došlo s ohledem na pokyn 1. d. Pokynů 2015, který požadoval „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“ a pokyn 1. e., který požadoval „rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“ a pokyn 6. a., který požadoval „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“.

Nový návrh pro společné jednání (2016) pozemek podatele zahrnul do zeleného pásu, který v překryvu nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými zastavitelnými plochami, byly tyto zastavitelné plochy vyřazeny, což je i tento případ. Zelené pásy jsou vymezeny ve výkrese koncepcie krajiny (2b).

Zastavitelnost pozemku byla zrušena na základě vymezení zeleného pásu, protože jeho ponechání v zastavitelných plochách by popřelo smysl zeleného pásu, který je uveden výše. Pozemek podatele byl zahrnut do zeleného pásu, protože je na spojnici mezi rekreačními oblastmi tvořenými plochami sídelní zeleně a je i v trase přirozeného přírodního koridoru. Zelené pásy jsou vymežovány převážně na travních plochách a nelesní zeleni různého charakteru, což pozemek splňuje, protože se na něm nachází vzrostlá zeleň a travní porosty.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že neexistují opodstatněné důvody ke změně funkčního využití pozemku.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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 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. Podle územního plánu z roku 2002 je zahrnut do ploch nezastavitelných. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemek nebyl zastavitelný a zastavitelnost se územním plánem Liberec neruší.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl celý pozemek zahrnut do ploch sídelní zeleně (Z). Následně byl celý pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0439 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079185/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 972, 982

vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji změnu na bydlení (B), popř. plochy sportu (S)

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Při sloučení se sousední parcelou jsou pozemky vhodné pro doplnění okolní zástavby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům 972, 982 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do nezastavitelných ploch zemědělských (K) a požaduje, aby část pozemků byla zařazena do ploch pro bydlení nebo do ploch sportu. Nebude-li mu vyhověno, bude se soudní cestou domáhat náhrady za znehodnocení pozemku.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do ploch zemědělských s ohledem na stav a podmínky v území. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do ploch zemědělských zahrnuty pozemky, které jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a ovocné sady, ale i plochy a prvky nelesní zeleně na těchto plochách se vyskytující. Tyto plochy byly vymezeny pro rekreační a hospodářské využití zemědělské půdy a z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu. Jelikož pozemek parc. č. 972 je dle evidence katastru nemovitostí veden jako orná půda a pozemek parc. č. 982 jako trvalý travní porost, byly pozemky zahrnuty do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zahrnuty i s ohledem na stav a podmínky v území. Jedná se o pozemky, které tvoří louky na svahu mezi sídlištní zástavbou a údolím Harcovského potoka, které jsou dlouhodobě využívány veřejností ke krátkodobé rekreaci a jedná se o pozemky, které plynule přecházejí v lesní pozemky. Pozemky ani se stávající zástavbou rodinných domů nijak nesouvisejí. Jsou od ní odděleny značným terénním převýšením. Umožnění zástavby na těchto pozemcích by mohlo vyvolat tlak na další rozšiřování zástavby v tomto území. Tyto pozemky je také nutné brát i jako „nárazníkové pásmo“ mezi stávající zástavbou a lesními pozemky. Jelikož se částečně nacházejí i v ochranném pásmu lesa, je vhodné ponechat jejich nezastavitelnou funkci, protože jakákoliv výstavba v blízkosti lesa vyvolává tlak na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v lese.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byly pozemky zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Polohou pozemků v zeleném pásmu je zdůrazněna jejich nezastavitelnost. Pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu také s ohledem na svoji polohu, kdy navazují na další nezastavitelné pozemky, které rovněž byly zahrnuty do zelených pásů.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro společné jednání byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly přeřazeny z ploch zemědělských (K) do ploch sídelní zeleně (Z). V územním plánu Liberec byly tyto plochy vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, pro zachování

rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Nově stanovené funkční využití umožňuje rozmanitější využití pozemků a více odpovídá stávajícímu využití území a požadavku na jeho budoucí využívání.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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 rovněž není právní nárok, protože do procesu pořizování 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 navrhovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cestu podatel nemůže uplatnit v průběhu pořizování, ale až v okamžiku, kdy bude územní plán vydán zastupitelstvem, protože nelze soudně napadnout dokument, který ještě není platný. Podatel tedy nemůže soudní cestou nijak zpomalit pořizování územního plánu Liberec.

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 mohl podatel zkusit uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému mohla vzniknout prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 byly pozemky zahrnuty do ploch nezastavitelných. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemky nebyly zastavitelné a zastavitelnost se tím pádem územním plánem Liberec neruší.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0440 – Ing. Lukáš Plechatý

CJ MML 079182/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1199/5

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

POŽADUJI PONECHAT PLE PLATNÉHO ÚP NA
BYDLNÍ „B“ POZEMEK BY NEJEL O PLOTIT, POŽICO
BY K ZNEHODNOCENÍ MĚHO MAJETKU.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

POZEMEK JE V PLOTNÉM ÚP JAKO BČ

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1199/5 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně a požaduje, aby byl zařazen do ploch bydlení, jako tomu bylo v územním plánu z roku 2002.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zařazen do nezastavitelných ploch s ohledem na stav a podmínky v území. Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která zároveň tvoří zelený pás mezi budoucí zástavbou rodinných domů a stávajícími lesními pozemky. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně z důvodu vytvoření „nárazníkového pásma“ mezi lesními pozemky a zástavbou, aby byla zajištěna ochrana lesních pozemků. K tomu bylo přistoupeno, protože zástavba

umísťovaná až na okraj lesních pozemků anebo do vzdálenosti menší než 50 metrů od lesa, vyvolává negativní vliv na lesní pozemky v podobě požadavků na jejich kácení či omezení hospodaření. Podle zákona o lesích je ochranné pásmo lesa vymezené 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. Celý pozemek se nachází v 50 metrovém ochranném pásmu lesa.

V územním plánu Liberec byly plochy sídelní zeleně vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Na pozemku se nachází vzrostlá zezeň, proto mohl být zařazen do ploch sídelní zeleně.

Správnost zařazení pozemku do nezastavitelných ploch vyplývá i z výsledků projednání konceptu ÚP (2011), ve kterém byl pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavitelných (SN) a navazoval na zastavitelnou plochu pro bydlení 3.04.BS2. K této zastavitelné ploše a dalším zastavitelným plochám v lokalitě Na Skřivanech se při projednání konceptu ÚP (2011) negativně vyslovil Krajský úřad Libereckého kraje jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, protože všechny lokality včetně plochy 3.04.BS2 dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jejich vymezením se jedná o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití, je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. S ohledem na to krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES. S ohledem na toto negativní stanovisko nebyl pozemek v žádné další fázi projednání zařazen do zastavitelných ploch (tedy i do ploch pro bydlení) a byla ponechána jeho nezastavitelná funkce.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranstvích. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie zařadila pozemek do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, které neumožňují stavby pro bydlení. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0441 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079179/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1324/1,1324/3, 1499

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji označit pozemky, nebo alespoň jejich části pro bydlení (B), tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP (viz příloha).

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územní plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Pozemek je vhodný na bydlení. Má komunikační napojení, napojení na IS a jeho orientace je ideální na světovou stranu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1324/1, 1324/3 a 1499 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS1), severovýchodní část pozemku parc. č. 1324/1 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované plochy zemědělské (K).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1324/1 a 1499 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1324/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinné zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zahrnout pozemky nebo alespoň jejich části do zastavitelných ploch pro bydlení, tak jak bylo v konceptu ÚP (2011).

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vyjma severovýchodní části pozemku parc. č. 1324/1 zařazeny do návrhové plochy smíšené obytné s ohledem na vymezení sousedních pozemků, které byly rovněž zařazeny do těchto ploch. Severozápadní část pozemku parc. č. 1324/1 byla zařazena do nezastavitelných ploch veřejného prostranství – zeleň s ohledem na její značnou svažitost a těsnou vazbu na komunikaci směřující do Rudolfova.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) byla k lokalitě 3.01.BS1, která zahrnovala i předmětné pozemky, uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů. Orgán ochrany přírody KÚLK požadoval tuto lokalitu vypustit z důvodu nežádoucího rozšiřování zástavby do volné krajiny, narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Došlo by zde k zastavením celé proluky až k lesu na samou hranici CHKO JH tj. k nežádoucímu dotčení krajinného rázu celé oblasti. Lokalita je pak evidována jako biotop zvláště chráněného druhu mravenců (*Formica* sp.).

Rovněž orgán ochrany přírody a krajiny MML nesouhlasil s návrhem plochy 3.1.BS1. Jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Dále je v dané lokalitě zaznamenaný výskyt zvláště chráněných druhů *Formica* sp. Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Dále nesouhlasilo s navrhovanou plochou 3.01.BS1 ministerstvo životního prostředí a požadovalo vypuštění této lokality z územního plánu Liberec, protože tímto návrhem by došlo ke změně funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 4,5 ha. Návrh by představoval další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.

SCHKO JH uplatnila k této ploše doporučení dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory. V doporučení uvádí, že pozemky se nacházejí v horních partiích Harcova v bezprostředním pohledovém kontaktu s CHKO JH a že v případě pozemků se jedná o velmi svažité s členitým terénem, vyžadujícím velké terénní úpravy pro dopravní zpřístupnění stavebních pozemků. Proto doporučuje zmenšit plochu o části obtížně přístupné ze stávajících komunikací.

V hodnocení SEA byla tato lokalita hodnocena negativně. Byl zde zaznamenaný střet s ochranným pásmem VVN, OP lesa a ÚSES.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje pouze zastupitelstvo příslušné obce a v režimu samostatné působnosti. To znamená, že je čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu nebo jeho změny ani není právní nárok, protože do procesu pořízení územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemkům stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny. Z toho vyplývá, že by podateli neměly být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemků“, jelikož na nich nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy zemědělské (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0442 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079175/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1468/1

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji část pozemku označit pro bydlení (B) popř. na rekreaci (R), zbývající část na sídelní zeleň (Z).

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Naplánované využití pozemku je možná



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1468/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit alespoň část pozemku do ploch pro bydlení případně rekreace a zbývající část do ploch sídelní zeleně.

Pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy smíšené nezastavitelné (SN), které požadované využití neumožňují. Do těchto ploch byl pozemek zařazen, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě a nachází se ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí nacházející se v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Na tomto pozemku se nikdy v minulosti nenacházela žádná zástavba. Vymezením této plochy jako zastavitelné by došlo k rozšiřování zástavby do druhé řady, které by nebylo v souladu se stávajícím uspořádáním zástavby v území. Jedná se o území, ve kterém je zástavba historicky soustředěná do údolních poloh a směrem výše do svahů ubývá na hustotě zástavby, která přechází do typického rozptýleného osídlení. Toto by mělo být respektováno. Nejedná se o území, do kterého by měl být prioritně směřován rozvoj. Město Liberec má pro rozvoj v katastru Starého Harcova vyčleněny jiné lokality, které jsou z hlediska uspořádání území a krajiny méně kontroverzní a jsou vhodnější (např. lokalita Kadlická, Skřivany). S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo stanovením funkčního využití pozemku jako plochy zeleně sídelní (ZS) konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

Realizace stavby by si vyžádala značné terénní úpravy, což by mohlo negativně ovlivnit charakter území a změnit odtokové poměry v území.

Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Jelikož se pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH, není na něm výstavba s ohledem na zmíněný plán péče CHKO JH umožněna.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Pozemek byl zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (K). V rámci tvorby nového návrhu plánu pro společné jednání (2016) byl pozemek znovu zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro společné jednání byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno v části požadavku na bydlení nebo rekreaci.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že byl pozemek i v části, které požadoval podatel, zahrnut do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS).

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0443 – Lud'an Šeda

CJ MML 077304/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 996, 959, 961

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje částečně.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

V této připomínce chceme vyjádřit následující, a to:

- 1) Protest proti účelovému a poškozujícímu přeřazení ppč. 996 a ppč. 959 v k.ú. Starý Harcov ze současně platného stavu v územním plánu Liberce z kategorie **VD** do kategorie **Z** v návrhu nového územního plánu Liberce.
- 2) Protest proti protekcionizmu a nerovnému zacházení, když jste :
 - a) u ppč. 961 v k.ú. Starý Harcov, dosud neakceptovali 8 roků starou a stále připomínanou žádost o změnu územního plánu Liberce, na alespoň částečně zastavitelnou plochu,
 - b) přičemž v tomtéž území, např. u bezprostředně sousedících ppč. **985/2**, 985/3, 985/4 v k.ú. Starý Harcov, **se zcela stejnými geologickými a vodoprávními podmínkami**, změnu na plochy smíšených aktivit z plochy sídelní zeleň bezostyšně akceptujete a bezproblémově zahrnujete do návrhu nového územního plánu Liberce. Takový přístup se jeví nejen jako nemorální!

Žádáme tímto o akceptaci rovněž našeho návrhu, a to:

- 1) Zařadit **část ppč. 961** v k.ú. Starý Harcov, do zastavitelné plochy např. kategorie **C** nebo **B**, případně do plochy smíšených aktivit kategorie **A**, a to část např. 10m od hranice aktivní zóny Q20 severovýchodním směrem - viz přiložená kopie katastrální mapy se zákresem - Příloha P1.
- 2) Ponechat ppč. 996 a ppč. 959 k.ú. Starý Harcov v jejich současném funkčním zařazení dle současně platného stavu v územním plánu Liberce, tj. kategorie **VD**, resp. po přejmenování funkčního zařazení v návrhu nového územního plánu Liberce, tj. v kategorii **A**.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Dne 27.8.2008 byla podána žádost o změnu ÚP, případně o změnu do připravovaného návrhu nového ÚP v k.ú. Starý Harcov, ppč. 996, ppč. 959 a ppč. 961, vše zapsané na LV 4108. Vlastník výše uvedených parcel v předstihu požádal Magistrát města Liberec ve své žádosti o

změnu ÚP města Liberec o zařazení těchto soukromých parcel v připravovaném návrhu ÚP z plochy trvalý travní porost a ostatní plocha na zastavitelnou plochu, umožňující výstavbu RD. V době podání žádosti nebyla tato ještě natolik specifikována a především důkladně projednána se správcem povodí tj. Ředitelstvím Povodí Labe, státní podnik Hradec Králové - viz příložené vyjádření v příloze P2, které obsahuje aktualizující podmínky, za kterých potřebná část ppč. 961 je zastavitelná, při splnění vymezených podmínek Povodím Labe, které jsou:

- a) Navrhovaná výstavba bude umístěna mimo aktivní zónu, tj. Q20, což je cca 1/3 ppč. 961.
- b) Na části pozemku dotčeném záplavovou zónou bude zachována stávající úroveň terénu.
- c) Budou-li některé části RD zasahovat do záplavového území Q100, budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody, kóta podlah obytných místností bude umístěna min. 30 cm nad hladinou Q100 (kóta hladiny Q100 je v dané lokalitě na úrovni 386,95 - 388,83 m n.m. Bpv v závislosti na umístění objektu v rámci záplavového území).
Všechny tyto podmínky, uvedené ve vyjádření Povodí Labe vlastník plně akceptuje a budou zapracovány do projektové dokumentace.

Plocha skládající se z ppč. 996, ppč. 959 a ppč. 961, v k.ú. Starý Harcov, se nenachází celá v záplavovém a tudíž v celkově nepoužitelném území, ale jen část ppč. 961. Tato část ppč. 961, je ještě rozdělena dle vodohospodářského snímku (který příkládám jako přílohu P3) na dvě zóny, a to na aktivní záplavovou zónu Q20, což je vyznačeno ve vodohospodářském snímku sytě červeně orámovanou plochou, uvnitř s červenými tečkami a na zónu Q100, vyznačeno na tomtéž snímku světle růžovou plochou. Tato plocha Q100 zastavitelná je, za podmínek stanovených Ředitelstvím Povodí Labe s.p. Hradec Králové, v jejich souhlasném stanovisku v souladu s § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb. Vymezující podmínky vlastník plně respektuje jako bezproblémově akceptovatelné a dle nich bude zpracována PD, kterou bude znovu Povodí Labe Hradec Králové posuzovat a odsouhlasovat.

Výstavba RD je zamýšlena při severní až severovýchodní hraně výše uvedených parcel a do území Q100 bude v některých částech vstupovat jen minimálně, případně jen např. oplocením zahrady atp. Proto vymezení jihovýchodní hrany zastavitelného území v části ppč. 961 je možné připustit třeba i ve vzdálenosti např. 5m, případně 10m od hranice aktivní zóny Q20.

Výše uvedené ppč. 996, ppč. 959 a ppč. 961 se nachází na ploše obklopené zastavěnými plochami liberecké čtvrti Starý Harcov, s běžnou dostupností k hlavním inženýrským sítím. Tato skutečnost rovněž podporuje a usnadňuje úřední rozhodování zda vyhovět oprávněnému občanskému zájmu vlastníka zmíněných parcel. Z výše uvedených důvodů žádám o přehodnocení současného zařazení výše uvedených soukromých parcel v návrhu ÚP a o jejich zařazení, jak je výše v připomínce popsáno.

V hlavním výkresu územního plánu Liberce je nesprávně vyznačen rozsah záplavového území. Chci věřit, že to není účelový záměr, avšak vždy, když se o věci jedná, tak se především použije právě tento hlavní výkres územního plánu a hned se argumentuje, že parcely jsou v záplavovém území. Není tomu tak po celé jejich ploše, jak je výše popsáno. V koordinačním výkresu je již záplavové území přesněji vyznačeno.

Žádám Vás tímto o rozumné, nezaujaté, kompromisní a oprávněnému občanskému zájmu vlastníka o odpovídající zařazení uvedených ploch do nového ÚP. V zájmu vlastníka je rovněž zachovat na většině pozemků přírodní zeleň.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 996, 959, 961 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 996 stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 996 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 996 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 959 a 961 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Pozemek parc. č. 996 zahrnul do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel protestuje proti přeřazení pozemků parc. č. 996 a 959 z kategorie VD (dle územního plánu z roku 2002) do nezastavitelných ploch (Z) a proti protekcionismu a nerovnému zacházení, když dosud nebyl akceptován jeho návrh na změnu územního plánu z roku 2008 a sousední pozemky se stejnými geologickými a vodoprávními podmínkami byly zahrnuty do ploch smíšených aktivit. Žádá o zařazení části pozemku parc. č. 961 do zastavitelné plochy a o ponechání pozemků parc. č. 996 a 959 v zastavitelných plochách, kdy by měly být zařazeny do ploch smíšených obytných.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch veřejného prostranství – zeleň z důvodu existence Harcovského potoka a jeho záplavového území. Plochy veřejných prostranství byly zařazeny do zelených pásů, které sledují zejména vodní toky a slouží k jejich ochraně a ochraně souvisejícího území. Zároveň tvoří ucelenou síť městské zeleně bez ohledu na vlastnictví.

Prakticky celý pozemek parc. č. 961 se nachází v záplavovém území Harcovského potoka Q100 a jeho část se nachází v aktivní zóně záplavového území Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je

tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha pro bydlení. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy pro bydlení nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Tento argument potřebnosti by šlo obhájit pouze v případě, že by už na katastru Starého Harcova byly využity všechny rozvojové plochy pro bydlení a rozvoj by už nebylo možné směřovat na jiné pozemky neomezené žádnými limity jako například nezasažené záplavovým územím. Tento případ zatím nenastal, jelikož územní plán Liberec má v sektoru východ, do kterého byla zařazena většina katastru Starého Harcova, vyčleněno pro bydlení 37,5 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného. V kontextu uvedeného budou 26 PÚR ČR je ještě nutné doplnit, že každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ tohoto pozemku. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se v případě podatelových pozemků nejedná o pozemky pro výstavbu nejhodnější, protože jsou omezeny limity využití území a svojí polohou při vodním toku. Už při samotném pohledu na tyto pozemky je zřejmé, že pro výstavbu nejsou vhodné, i když jsou z pohledu podatele napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemek parc. č. 961, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětný pozemek v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byl předmětný pozemek zařazen, byly v územním plánu Liberec vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umístování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešeném území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byl pozemek zahrnut do zeleného pásu. Tím je zdůrazněna jeho nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jeho zástavby.

Na požadavcích vyplývajících z PÚR ČR a ze ZÚR LK před aktualizací nemůže nic změnit ani fakt, že podatel obdržel vyjádření správce vodního toku, který výstavbu připouští za jím stanovených podmínek. Správce vodního toku totiž neposuzuje náležitosti, které jsou posuzovány při tvorbě územního plánu jako je soulad územního plánu Liberec s PÚR ČR a ZÚR LK. Není ani dotčeným orgánem, který by vydával stanovisko a tím pádem bylo jeho „vyjádření“ závazné pro pořizovatele.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2008 požádal o změnu územního plánu na uvedené pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení.

Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byly pozemky zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou

nespojitosť z hľadiska majetkoprávného a verejného prístupu tvorí fyzicky propojenú štruktúru ploch a vegetácie rôzneho charakteru – verejná, vyhradená, súkromá, ktorá okrem verejného prístupu plní všetky funkcie zelene – priestorotvornú, estetickú, bioklimatickú, hygienickú, ochrannú,... a není tadiaž kvôli jej ideálnemu riešeniu treba vyvlastňovať napr. záhrady rodinných domov. Územný plán Liberec vymedzuje zelené pásy i na súkromých pozemkoch. V prípade pozemkov podateľa tieto zelené pásy nebudú mať funkciu verejnú vo zmysle jej využívania verejnosťou, ale budú zaisťovať ochranu územia pred ďalšou výstavbou, ktorá by mohla byť zasažena pronikajúcou povodňovou vlnou a zároveň budú zaisťovať spojitosť zelene.

V rámci vyhodnotenia projednania nového návrhu pro spoločné jednání (2016) bola pripomínka na základe vyhodnotenia súladu s platnou legislatívou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být pozemek parc. č. 996 zahrnut do ploch smíšených aktivit s ohledem na jeho zařazení v územním plánu z roku 2002 do ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

V rámci tvorby nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému posouzení pozemků podatele a nově byl pozemek parc. č. 996 zahrnut do stabilizované plochy smíšených aktivit (A). Pozemku bylo změněno funkční využití na základě Požadavků 2018, ve kterých byl u pozemků podatele zahrnutých do nezastavitelných ploch stanoven požadavek na prověření jejich možnosti na zařazení do zastavitelných ploch smíšených aktivit (A). Jako důvod byl uveden, že pozemek parc. č. 996 se podle územního plánu z roku 2002 nacházel v zastavitelných plochách pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví a s ohledem na to, aby se minimalizovala možnost uplatnění náhrad za změnu v území. S ohledem na výše uvedené byl pozemek parc. č. 996, který navazuje na sousední skladový areál stavební firmy zařazený do ploch smíšených aktivit (A), také zařazen do těchto ploch. Pozemky parc. č. 959, 961 byly ponechány v nezastavitelných plochách sídelní zeleně (Z).

Podatel také v připomínce upozorňuje na diskriminační přístup, když pozemky parc. č. 985/2, 985/3, 985/4, které mají stejné geologické a vodoprávní podmínky jako pozemky parc. č. 996 a 959, byly zařazené do ploch smíšených aktivit a pozemky parc. č. 996 a 959 byly zařazené do ploch sídelní zeleně (Z) z kategorie VD (dle územního plánu z roku 2002). V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky parc. č. 985/2, 985/3, 985/4 zařazené do stabilizovaných ploch smíšených aktivit s ohledem na stav v území a územní plán z roku 2002, ve kterém byly tyto pozemky zařazené do ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví. Tyto pozemky jsou na rozdíl od pozemků podatele dlouhodobě využívány. Na těchto pozemcích se nachází skladové prostory stavební firmy. Nacházely se zde i v době, kdy ještě nebylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu města Liberce. Kdežto pozemky podatele nejsou dlouhodobě využívány. Jelikož pozemky parc. č. 985/2, 985/3, 985/4 jsou dlouhodobě využívány, byly v novém návrhu územního plánu Liberec zařazené do stabilizovaných ploch smíšených aktivit. Na pozemky podatele a pozemky sousední nelze nahlížet stejně, protože u nich zásadní rozdíl dělá jejich současný stav. Pozemky podatele jsou nevyužívané a sousední pozemky využívané jsou. A jelikož jsou využívané, tak se na nich podatelem zmiňovaný limit záplavového území neposuzuje tak, jako na pozemcích dosud nevyužívaných a záplavovým územím dotčeným. Správce toku těžko donutí vlastníka pozemků dotčených záplavovým územím k nějakým případným protipovodňovým opatřením nebo nějakým úpravám na pozemcích, když na nich nebude umísťovat žádnou novou stavbu. U nově umísťované stavby si už podmínky klást může a stavebník je pak musí splnit.

S ohledem na připomínku podatele bylo pristoupeno alespoň k tomu, že pozemek parc. č. 996 byl zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A), čímž mu byla na pozemku ponechána zastavitelná funkce, kterou již měl v územním plánu z roku 2002 (plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví), i když je pozemek dlouhodobě nevyužívaný. Pozemek parc. č. 959

byl ponechán v nezastavitelných plochách sídelní zeleně, jelikož v územním plánu z roku 2002 byl zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Podatel rovněž upozorňuje na fakt, že v hlavním výkrese územního plánu Liberce je špatně vyznačen rozsah záplavového území, což doufá, že není záměrem, protože při každém jednání k pozemkům se použije jako hlavní argument. V koordinačním výkrese je podle něj již záplavové území vyznačeno přesněji.

Požizovatel k tomu uvádí, že v hlavním výkrese územního plánu Liberec podatel záplavové území vidět nemohl, protože jej neobsahuje. Pravděpodobně měl, namysli hlavní výkres územního plánu z roku 2002, ve kterém je záplavové území znázorněno. Rozdíl mezi záplavovým územím zakresleným v územním plánu z roku 2002 a návrhem nového územního plánu je z důvodu velkého časového rozestupu. V územním plánu z roku 2002 je vymezeno záplavové území z údajů tehdy známých. V územním plánu Liberec je vymezeno záplavové území z údajů z roku 2008, kdy došlo ke stanovení záplavového území podél harcovského potoka. V žádném případě se nemůže jednat o záměr. K tomu je nutné upřesnit, že záplavové území je údajem o území dle § 27 odst. (2) stavebního zákona, který je úřadu územního plánování povinen poskytnout příslušný poskytovatel údajů, který zároveň ručí za jeho správnost, úplnost a aktuálnost.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 959, 961 zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a pozemek parc. č. 996 do stabilizované plochy smíšených aktivit (A). Následně byly pozemky parc. č. 959, 961 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazené do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a pozemek parc. č. 996 do stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských, které odpovídají stabilizovaným plochám pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví z územního plánu z roku 2002 byl zahrnut pouze pozemek parc. č. 996. Pozemky parc. č. 959 a 961 byly zahrnuty do ploch zeleně sídelní (ZS).

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0444 – VAO s.r.o.

CJ MML 077503/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1022/2, 1022/3, 1022/6, 1022/7, 1022/8

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍME,

po seznámení se s návrhem nového ÚP a některými navrhovanými změnami jsme nuceni konstatovat, že těmito změnami by bylo podstatným způsobem zasahováno do vlastnických práv naší společnosti, a tyto změny by se zásadním způsobem dotkly i provozu, činnosti i prosté existence naší společnosti: Proto podává naše společnost VAO s.r.o. k návrhu změny Územního plánu tyto své připomínky a námítky, shodně jako k návrhu změny ÚP z 6.5.2011 (kontinuita našeho stanoviska).

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Nesouhlasíme se zařazením uvedených nemovitostí (pozemků) do ploch „sídelní zeleně“, požadujeme, aby uvedené pozemky byly i nadále zařazeny podle stávajícího stavu (a tedy i dle faktického užívání) jako „plochy smíšených aktivit“, resp. v intencích návrhu jako „plochy výroby a skladování (E)“.

Společnost VAO s.r.o. je vlastníkem provozního areálu tvořeného souborem nemovitostí v kat. území Starý Harcov, m.j. pozemků a na nich stojících nemovitostí :

- budovy č.p. 839 na pozemku p.č. 1022/6
- budovy bez čp/če na pozemku p.č. 1022/3
- a pozemků p.č. 1022/2, 1022/3 1022/6, 1022/7, a 1022/8,

vše v k.ú. Starý Harcov, s tím, že tyto pozemky a budovy slouží zejména jako výrobní, administrativní a skladové prostory firmy, jakož i její manipulační plochy, vše je zcela nezbytné pro její provoz.

K tomu dodáváme, že podnikáme s větším počtem stálých zaměstnanců, velkými ročními obraty a z nich plynoucími příjmy St. města Liberec. Hlavní předmětem činnosti naší společnosti jsou dodavatelské práce pro stavby velkého rozsahu (dálnice, mosty, apod.), převážně celostátního rozsahu. Současně naše společnost zadává práce mnoha subdodavatelům, opětně s množstvím pracovních příležitostí v těchto firmách.

Jen pro doplnění uvádíme, že v současné době jsme část těchto prostor poskytli společnosti M – Silnice, a.s., která zajišťuje stavbu nové komunikace mezi Libercem a Jabloncem n.N.

Prezentovanou změnou Územního plánu je navrhováno, aby zásadní část našeho provozního areálu, která je vedena ve stávajícím Územní plánu jako „VD – plochy drobné výroby, sklady, stavebnictví, živnostenské provozovny“, byla nově bezdůvodně a k naší škodě přeměněna na „plochy sídelní zeleně“. Tímto návrhem mají být dotčeny všechny uvedené pozemky, tj. pozemky p.č. 1022/2, 1022/3, 1022/6, 1022/7, 1022/8 v k.ú. Starý Harcov, které jsou v majetku společnosti, a na kterých má společnost přímo umístěné stavby administrativního objektu, skladového objektu, potřebné volné skladové plochy pro uložky materiálu, jakož i zpevněné plochy s manipulačními plochami a komunikacemi.

Tyto pozemky a objekty společnost před mnoha lety zakoupila od předchozího vlastníka za značnou cenu, dále pak do těchto nemovitostí (budov a ploch) investovala další významné prostředky na jejich modernizaci, zhodnocení a úpravu, jakož i obnovu inženýrských sítí (elektr. energie, voda, kanalizace, plyn). Zde je též nezbytné konstatovat, že jde o jediné prostory a plochy, které jsou volně přístupné pro těžkou techniku, kterou ke své činnosti používáme, jakož i pro příjezd a přístup větších dopravních prostředků (kamiónů) pro přepravu materiálů, potřebných pro realizaci námi zajišťovaných prací a dodávek.

Z uvedených důvodů jsme připraveni se realizaci navrhované změny bránit všemi dostupnými právními prostředky, vč. případného uplatnění nároků na náhradu vzniklé škody, která by byla v řádu desítek milionů Kč.

Ze všech uvedených důvodů nemůžeme souhlasit s předloženým návrhem nového Územního plánu, jelikož výše uvedená připravovaná změna by jednak ve značném rozsahu zasáhla do vlastnických práv naší společnosti, jelikož by snížila hodnotu celého areálu naší společnosti, ale především by ve svých důsledcích zcela zásadním způsobem negativně zasáhla do činnosti naší společnosti, bezprostředně by ohrozila její další činnost ale i samotnou její existenci, a ve svých důsledcích by i ohrozila pracovní pozice našich zaměstnanců a tím i zaměstnanost.

Podle našeho mínění je i nelogické, že St. město Liberec na jedné straně investuje nemalé prostředky do podpory nových zón pro investory a podnikání, a na druhé straně by svým administrativním opatřením přímo ohrožovala činnost jiných podnikatelských subjektů, s možnou likvidací pracovních míst.

Návrh řešení :

Po provedeném místním šetření a po konzultaci s odborníky na územní plán a urbanistiku bylo konstatováno, že jako mnohem vhodnější pro realizaci záměru St. města Liberec se pro daný účel jeví využití pozemku za přílehlou komunikací, tj. pozemku p.č. 1019 v kat. území Starý Harcov. Jedná se o rozsáhlý zatravněný pozemek, který není nijak využíván, přičemž tento pozemek ani nelze zastavět výstavbou budov a objektů, jelikož přes něj vedou dvě nadzemní vedení elektr. energie, z toho min. jedno dálkové vedení VN. Z toho plyne, že by zde bylo možno realizovat uvažovaný záměr bez jakýchkoli problémů a omezení, a tedy i bez dopadů do činnosti naší společnosti.

Za naši společnost trváme na zachování stávajícího stavu, a tedy i stavu dle faktického užívání, tedy zařazení dotčených pozemků jako „plochy smíšených aktivit“, resp. v intencích návrhu jako „plochy výroby a skladování (E)“.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1022/2, 1022/3, 1022/6, 1022/7, 1022/8 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň (3.37.VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z),

Návrh pro veřejné jednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z),

Nový návrh pro veřejné jednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné jednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně z důvodu propojení pásů sídelní zeleně podél křemenného potoka a měly sloužit jako pás ochranné a doprovodné zeleně podél vodního toku. Zároveň do nich byly zařazeny z důvodu existence záplavového území Křemenného potoka.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zezeň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů.

Pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu zejména z důvodu existence Křemenného potoka a jeho záplavového území.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že u ní má být prověřena možnost zařazení pozemků do ploch smíšených aktivit (A) případně do ploch výroby a skladování (E).

V rámci tvorby nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému posouzení pozemků podatele a nově byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy smíšených aktivit (A.3). Pozemky byly změněny na základě Požadavků 2018, ve kterých byl u pozemků podatele zahrnutých do nezastavitelných ploch stanoven požadavek na prověření jejich možnosti na zařazení do zastavitelných ploch smíšených aktivit (A) či případně ploch výroby a skladování (E). Jako důvod byl uveden, že podél Křemenného potoka bylo zrušeno záplavové území a kvůli eliminaci rizika vyplacení náhrad za změnu v území. S ohledem na výše uvedené byly tyto pozemky ve vazbě na zařazení okolních pozemků, zahrnuty do ploch smíšených aktivit (A).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0445 – Jiří Wolker

CJ MML 077500/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 823, 824, 825, 826, 829

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Současné zařazení budov stojících na parcelách 824, 825 a 826 mezi objekty občanské vybavenosti je omezující, neboť brání jejich rekonstrukci a využití.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Jedná se o objekty, které byly postaveny s původním záměrem pro bydlení. Využití areálu bylo v minulosti často střídáno, neboť se vždy ukázalo, že pro potřeby občanské vybavenosti je objekt nevhodný. V současné době objekty již 26 let chátrají a nezbytnost rekonstrukce je alarmující. Ani řada firem z řad vlastníků nedokázala přijít s jakýmkoli životaschopným podnikatelským záměrem. Z plánů uložených na MML je patrné, že se jedná o objekty určené k bydlení. Tímto navrhuji, aby vymezená oblast areálu v nově vznikajícím územním plánu byla změněna na typ umožňující trvalé bydlení, například dle specifikace přípustnosti staveb pro plochy bydlení městského (BM), smíšené městské (SM) či bydlení venkovského (BV). Tímto způsobem bude možné budovy rekonstruovat z hypotéky pro bydlení a bude tak zajištěno financování i využití k vícegeneračnímu rodinnému bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům 823, 824, 825, 826, 829 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (LP),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy občanského vybavení (O), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (L),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení (O), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (L),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšené centrální (C), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (L),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšené centrální (C), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (L),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (LE).

Dokumentace pro vydání: stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC), parc. č. 829 stabilizované plochy lesní (LE).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch smíšených ostatních (služby, obchod a drobná výroba).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zahrnout pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení, aby mohl čerpat hypotéku na rekonstrukci stávajících budov na nich se nacházejících. Jiné smyslu plnější využití pozemků v současné době nevidí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky vyjma pozemku parc. č. 829 zařazeny do zastavitelných ploch smíšených centrálních. Do těchto ploch byly zařazeny, aby bylo na pozemcích umožněno co nejširší využití. Na pozemcích se nachází stavby bývalého Wolkerova sanatoria včetně vily Heinricha Liebiega, které nejsou v dobrém stavu, a územní plán Liberec by měl navrženým polyfunkčním využitím podpořit jejich obnovu. Územní plán Liberec uvedené pozemky do ploch pro bydlení nezařadil záměrně, protože pozemky svojí odlehlostí od zástavby a polohou uprostřed lesa se v případě bydlení mohou stát „vyloučenou lokalitou“ což není žádoucí, zejména když navazují na přístupovou komunikaci k známému výletnímu místu, k Liberecké výšině. Regulativy ploch smíšených centrálních ve verzi nového návrhu pro společné jednání (2016) a veřejné projednání (2018) umožňovaly bydlení v rámci takzvaných domů smíšené funkce, kterým bylo umožněno bydlení za podmínky, že minimálně jedno podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude obsahovat občanské vybavení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět. Ovšem s ohledem na další vývoj v procesu pořizování, který je popsán níže, lze konstatovat, že se připomínce částečně vyhovuje. Plochy smíšené obytné centrální nově podmíněně přípustně umožňují trvalé bydlení.

V rámci tvorby nového návrhu pro veřejné projednání (2021) došlo k úpravě regulativu ploch smíšených centrálních, které nově umožňují trvalé bydlení v rámci rodinných a bytových domů (ne již jen v rámci domu smíšené funkce) s tím, že nemusejí polovinu podlahové plochy podlaží bezprostředně navazujícího na veřejné prostranství mít vyhrazenou pro občanské vybavení, pokud se neprokáže jeho nerentabilita. Z uvedeného vyplývá, že podatel má možnost stavby na pozemcích plně přestavit na bydlení bez nutnosti veřejného občanského vybavení, pokud prokáže nerentabilitu občanské vybavenosti do nich umístěné.

Pozemek parc. č. 829 byl zařazen do ploch lesních, protože dle evidence katastru nemovitostí je veden jako lesní pozemek a je ze všech stran obklopen lesními pozemky.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vyjma pozemku parc. č. 829 zařazeného do stabilizovaných ploch lesních (L), zahrnuty do stabilizované plochy smíšené centrální (C). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vyjma pozemku parc. č. 829 zařazeného do stabilizovaných ploch lesních (LE), zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že plochy smíšené obytné centrální, do kterých byly pozemky vyjma pozemku parc. č. 829 zařazeny, podmíněně přípustně umožňují trvalé bydlení. Bydlení v těchto plochách je možné, ale musí se k tomu splnit podmínka, která říká, že podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0446 – Pavel Dolejš

CJ MML 078166/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 193, 194, 195, 196/1, 196/2, 197, 198

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Veškeré uvedené parcely požadují zařadit do ploch smíšených aktivit (A) tak, aby byl logicky uzavřen ucelený areál. Nesouhlasím s řešením – navrhovaným umístěním veřejné zeleně.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Jedná se o původní areál (Obnova), který je i na citovaných parcelách ze značné části zastavěn, či využíván jako manipulační plocha. Jedná se o soukromé pozemky – plochy – které v žádném případě nemůžou sloužit jako veřejná zeleň. Z důvodu zabezpečení areálu (a to nejen proti krádežím, ale i proti nekontrolovatelnému odkládání odpadu) předpokládám jejich úplné oplocení. Tyto parcely (přímo navazující na frekventovanou komunikaci s autobusovou dopravou) nemohou sloužit tedy jako veřejná zeleň, ale ani jako migrační cesta pro žádné živočichy – chybí vazba na další zeleň. Samozřejmě i v areálu s určitým množstvím zeleně počítám.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům 193, 194, 195, 196/1, 196/2, 197, 198 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované a návrhové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované a návrhové plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované a návrhové plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z) s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemky tvoří zelený pás mezi Harcovským potokem a ulicí Svobody. Jelikož pozemky přímo navazují na Harcovský potok, jsou ovlivněny jeho záplavovým územím včetně aktivní zóny záplavového území. Aktivní zóna záplavového území zasahuje na pozemky v pásu o přibližné šíři 0,5 – 6 m od hranice pozemků sousedící s vodním tokem. Záplavové území v pásu o šíři 4 – 10 m od hranice pozemků sousedící s vodním tokem. Těmito limity jsou pozemky omezeny ve svém využití.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na těchto pozemcích je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy smíšených aktivit nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Pozemky tvoří úzký a svažitý pruh mezi ulicí Svobody a Harcovským potokem, čímž je dána jejich nevhodnost pro výstavbu.

Dle ustanovení § 67 odst. (1) a (2) vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. S ohledem na toto ustanovení se případné využití pozemků značně snižuje.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nacházejí pozemky, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětné pozemky v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byly pozemky zařazeny, byly v územním plánu vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umísťování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové

ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešeném území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byly pozemky zahrnuty do pásu. Tím je zdůrazněna jejich nezastavitelnost a zároveň nevhodnost pro jejich zástavbu.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byly pozemky zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zezeň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Územní plán Liberec vymezuje zelené pásy i na soukromých pozemcích. V případě pozemků podatele tyto zelené pásy nebudou mít funkci veřejnou ve smyslu jejich využívání veřejností, ale budou zajišťovat ochranu území před další výstavbou, která by mohla být zasažena pronikající povodňovou vlnou a zároveň budou zajišťovat spojitost zeleně.

Pozemky není vhodné zahrnout do zastavitelných ploch i s ohledem na jejich tvar a umístění, kdy se jedná o svažité pruhy mezi ulicí Svobody a Harcovským potokem, který se svažuje k potoku. Na pozemcích je zachováno obdobné využití, jako bylo v územním plánu z roku 2002, ve kterém byly pozemky zařazeny do stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně. Tím, že se pozemky nacházejí mezi Harcovským potokem a ulicí Svobody, jsou jednoznačně odděleny od areálu Inter Hostelu Liberec, čímž nevyvstává potřeba ani vhodnost jejich zahrnutí do ploch smíšených obytných městských (SM), do kterých byl tento areál začleněn.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na

jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0447 – Pavel Dolejš

CJ MML 078169/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1569/376

vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Tuto parcelu navrhuji zařadit **do ploch, umožňujících realizaci zahrádek a dalších volnočasových aktivit** - nesouhlasím s řešením této plochy jako veřejná zeleň.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ **NE**
ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Tato parcela (o výměře cca 16,5 tis. m²) dosud jako „veřejná zeleň“ sloužila. Stalo se z ní však za předchozího majitele smetiště, odkladiště všeho nepotřebného, čeho se uživatelé bytových jednotek na sídlišti potřebovali zbavit. Mojí snahou je vytvořit příjemné prostředí i pro tyto obyvatele – to není ale možné v ploše anonymní veřejné zeleně. Ploch veřejné zeleně je v lokalitě Kunratická dostatek.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1569/376 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinné zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch pro veřejnou zeleň a navrhuje jej zařadit do ploch umožňujících zahrádky a další volnočasové aktivity.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do ploch sídelní zeleně s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek je součástí nezastavitelných ploch nacházejících se pod sídlištní zástavbou podél Sněhurčiny ulice směrem k harcovskému údolí, které tvoří přirozený předěl mezi sídlištní zástavbou a zástavbou harcovského údolí. Pozemek dlouhodobě slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel zde žijících a i historicky minimálně od roku 1843 (císařské otisky) nebyl využit pro zástavbu. Pozemek je z části tvořen loukami a náletovými dřevinami. Přes pozemek je vymezen místní biokoridor 1487/1489, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability území a propojení lokálních biocenter sloužících k zajištění trvalé existence přirozeného či pozměněného, avšak přírodně blízkého ekosystému. Plochy sídelní zeleně byly v územním plánu Liberec vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), tak i soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodních toků do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je v územním plánu Liberec řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodních toků často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot. Pozemek není s ohledem na výše uvedené vhodné zahrnout do zastavitelných ploch. Pozemek byl do ploch sídelní zeleně zahrnut z důvodu zachování stávajícího rozčlenění zastavěného území a zajištění rekreační funkce v území. Se zahrnutím pozemku do ploch zahrádek nelze souhlasit i z urbanistického důvodu. Pozemky jsou součástí území, které je již urbanisticky dotvořené, v čemž spočívá jeho hodnota. Sídliště Kunratická lze hodnotit jako jedno z nejkvalitněji zrealizovaných sídlišť na území města Liberce. Jeho hodnota spočívá zejména v jeho prostorovém řešení, kdy byl velký důraz kladen na jeho nezastavitelné části. Jednotlivé stavby a bloky sídlištní zástavby jsou od sebe odděleny velkými zelenými plochami a navíc východní část sídliště má jednoznačně stanoveny hranice pomocí navazujících rozsáhlých zelených ploch. To je právě případ pozemku podatele. Jeho pozemek pomáhá definovat jednoznačnou hranici sídliště. Umožněním zastavění jeho pozemku by došlo k narušení této koncepce sídliště a tím by došlo i ke snížení kvality tohoto sídliště, což samozřejmě není žádoucí.

Podatel odůvodňuje potřebu vymezení zastavitelné plochy pro zahrádky na pozemku i z důvodu potřeby vyřešení problému s odkládáním odpadu sídlištními obyvateli. Územní plán Liberec by ale tento problém s vymezením zastavitelné plochy nevyřešil, protože lidé mají nepořádky v sobě, a když nemají problém odhodit odpad mimo místa k tomu určena již v současné době, tak jej nebudou mít problém ani v budoucnu. Vymezení ploch pro zahrádky na pozemku by pouze způsobilo to, že by lidé po realizaci zahrádek, začali odpady odhazovat na jiné nevyužité pozemky. Což není řešení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0448 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová

CJ MML 77881/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/13, 1206/15

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

mm1bes5f5f60e8

PŘIPOMÍNKA

naznačená plocha parcel č. 1206/15 a č. 1206/13 je v novém Územním plánu zařazována sice jako plocha bydlení, ale současně s tím, že je přes tyto parcely ve značném rozsahu veden „zelený pás“, u kterého je pak dále v textové části uvedeno, že musí být zajištěna tzv. volná průchodnost terénu. S tímto postupem a řešením **nesouhlasíme**, jelikož tyto **zelené pruhy** nijak **nerespektují vlastnické poměry jednotlivých pozemků**, ani možnosti a potřebu jejich výlučného využití vlastníky uvažovaných staveb, při zachování jejich soukromí a při využití pozemků jako zahrady apod.

ODŮVODNĚNÍ

Uvedená lokalita „Na Skřivanech“ je od samého počátku přípravy výstavby postižena různými problémy, které zásadním způsobem zasahují do práv vlastníků a jejich vlastnictví jako takového. Nejprve byla zpracována urbanistická studie, dle které byly odděleny nově vymezené pozemky, a na jejímž základě si je jejich současní vlastníci zakoupili. Následně došlo k tomu, že bylo zjištěno, že komunikační řešení podle této první studie je nepřijatelné a nevyhovující (nepovolený spád silnice), proto byla studie celého území přepracována a následně 28.1.2015 schválena a zařazena do návrhu nového ÚP, přičemž stále dochází k rozsáhlým zásahům do vlastnických práv, kdy např. některé nové komunikace a tzv. zelené pásy jsou vedeny se zásahy do pozemků jednotlivých vlastníků.

Požadavek na zajištění průchodnosti terénu je zde navíc naprosto nelogický, když ve vzdálenosti cca 30-40 metrů je průchodnost územím zajištěna po veřejných komunikacích (viz příloha).

Vlastníky byl respektován již dříve uvažovaný „zelený pruh“, ovšem s tím, že jde o pozemky, které sice nemají být zastavěny, ale budou jako zeleň (zahrada, sad, pod.) využívány výlučně vlastníky pozemku, s možností tyto oplotit. Současný požadavek města na zajištění volné průchodnosti by zásadním způsobem zasahoval do výkonu vlastnických práv vlastníků jednotlivých pozemků.

Z uvedeného důvodu žádáme o zařazení obou shora uvedených pozemků celou výměrou jako plochy bydlení, případně o zrušení předpokladu volné průchodnosti po těchto pozemcích.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/13, 1206/15 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), severní část pozemku parc. č. 1206/15 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), jižní část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (C), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (C), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy bydlení,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy bydlení,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy zeleně sídelní, jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy zeleně sídelní, jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/13 do návrhových ploch bydlení čistého a přes jeho západní část vymezil plochu dopravy a dopravní vybavenosti, kterou zároveň zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5, severní část pozemku parc. č. 1206/15 zahrnul do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační a jižní část do návrhových ploch bydlení městského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemků do ploch sídelní zeleně a požaduje, aby smíšených centrálních, které znemožňují výstavbu rodinných domů. Požaduje, je celé zařadit do ploch pro bydlení nebo případně upravit regulativy ploch sídelní zeleně tak, aby neumožňovaly volný průchod územím.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil v novém návrhu ÚP pro společné jednání s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 1206/13 v k. ú. Starý Harcov funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B.2). Přibližně 1/3 pozemku parc. č. 1206/15 v k. ú. Starý Harcov zařadil do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a 2/3 pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B.2). Při stanovení těchto funkcí vycházel mimo jiného z pořízené územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení a její využití bylo schváleno 28. 1. 2015. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled

staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu. Což znamená, že v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek parc. č. 1206/13 zahrnut do návrhové plochy bydlení (B). Severní část pozemku parc. č. 1206/15 byla zahrnuta do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a jižní část do návrhové plochy bydlení (B).

Plochy sídelní zeleně byly v územním plánu vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Plochy sídelní zeleně byly vymezeny na severní části pozemku parc. č. 1206/15 s ohledem na územní plán z roku 2002, který 10. změnou změnil funkční využití severní části pozemku parc. č. 1206/15 z nezastavitelných ploch přírody a krajiny – orná půda na nezastavitelné plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Tato změna územního plánu byla schválena zastupitelstvem města Liberce 26. 5. 2005 a nabyla účinnosti 1. 7. 2005. Regulativ ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační předpokládal veřejné využití pozemků nacházejících se v těchto plochách. Nelze tedy souhlasit s tvrzením podatele, že zelený pruh respektoval s tím, že jej bude moci v budoucnu využívat výlučně on a bude jej moci oplotit. Oplotit pozemek dle územního plánu z roku 2002 nešlo, protože tím by se vytratila veřejná funkce, kterou regulativ ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační pozemku stanovil.

Argument o zajištění průchodnosti po stávajících komunikacích nelze vzít v potaz, protože plochy sídelní zeleně neslouží k zajištění průchodnosti územím pro motoristy, ale pro pěší. Navíc jsou ještě určeny i pro krátkodobou rekreaci a k dalším funkcím, jak je již popsáno výše, které nelze realizovat v rámci ploch dopravní infrastruktury silniční, do kterých územní plán Liberec zahrnul podatelem zmiňované veřejné komunikace. Umožnit případné oplocení ploch sídelní zeleně není možné, protože tím by se ztratil smysl jejich vymezení.

K uváděnému narušení vlastnických práv lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo

vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0449 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077860/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1706/1

vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem koupil pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1706/1 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako areály řadových garáží.
Pozemek přímo navazuje na stávající garáže.
Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.
Uvádíte, že pozemek leží v ochranném pásmu lesa. Nesouhlasím, les zde není, opodál jsou nějaké náletové dřeviny. Je to jen další omezení ze strany Magistrátu města Liberce.
Trvám na tom, aby pozemek byl zařazen do ploch výroby, smíšených aktivit nebo podobně.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1706/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plocha změn v krajině - zeleň sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): plocha změn v krajině - zeleň sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zahrnutím pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Trvá na tom, aby byl pozemek zařazen do ploch výroby, smíšených aktivit nebo obdobně.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně s ohledem na stav v území. Pozemek je součástí vodní plochy, která se nachází i na sousedních pozemcích parc. č. 1706/3 a 2502 v k. ú. Starý Harcov. Základní vybavenost území (bod F.2.4.19) výrokové části nového návrhu pro společné jednání (2016) umožňuje vodní plochy do 2000

m² a vodní toky v rámci všech nezastavitelných ploch. (V dokumentaci pro vydání (2022) došlo k úpravě v oblasti vodních ploch a toků, která v základní vybavenosti území (bod F.2.4.0 výrokové části) připouští ve všech plochách vodní plochy do 2000 m² a vodní toky). Pozemkem zároveň protéká bezejmenný vodní tok. Pozemek spolu se sousedními pozemky i s ohledem na existující vodní plochu tvoří prohlubeň v území. Konfigurace pozemku tedy není vhodná pro výstavbu. Tím, že do nezastavitelných ploch byly zařazeny i sousední pozemky parc. č. 1706/3 a 2502, postrádá smysl zahrnout do zastavitelných ploch pozemek namítatele. Předmětný pozemek je úzkého a podlouhlého tvaru, na kterém bez sousedních pozemků parc. č. 1706/3 a 2502 není možné realizovat jakékoliv stavby. Pozemek sice ze své východní strany navazuje na pozemek, na kterém se nacházejí stávající hromadné garáže, ale s ohledem na výše uvedené skutečnosti není vhodné jej vymezovat jako zastavitelný.

Tato nezastavitelná funkce mu byla také stanovena s ohledem na koncepci uspořádání krajiny závazné části nového návrhu pro společné jednání (2016), která stanovuje požadavek na stabilizování souvislých zelených pásů v urbanizovaném území, které mají za úkol zajišťovat přechod mezi volnou krajinou a zástavbou. Zároveň mají za úkol rozčleňovat zastavěné území na menší enklávy.

Podatel nesouhlasí s tvrzením, že se pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, protože se v místě nenachází les, ale jsou zde pouze náletové dřeviny. To, zda se pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, je dáno tím, zda se v této 50 metrové vzdálenosti nachází lesní pozemek. Při určování, zda se v území nachází lesní pozemek, se vychází z evidence katastru nemovitostí. V evidenci musí být u pozemku uvedeno, že se jedná o lesní pozemek. V řešeném území se takovýto pozemek nachází na pozemku parc. č. 2503/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou. K výše uvedenému je ještě nutné uvést, že při určování, zda se jedná o lesní pozemek, se nevychází ze skutečného stavu v území, ale z evidence katastru nemovitostí. Na pozemku se tedy nemusí nacházet žádný strom. Ale bude-li v katastru nemovitostí u pozemku uvedeno, že je lesním pozemkem, tak je to lesní pozemek. Ke každému lesnímu pozemku se ze zákona vymezuje padesátimetrové ochranné pásmo lesa a vymezuje se od jeho hranice. Kolem obvodu lesního pozemku se stanoví padesátimetrová obalová křivka. Jelikož vzdálenost mezi nejbližšími hranicemi lesního pozemku a pozemku namítatele je 30 m, nachází se pozemek namítatele ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Je tedy dotčen ochranným pásmem lesa.

Podle ustanovení § 25 stavebního zákona slouží ÚAP jako podklad k pořizování územního plánu. Dle ustanovení § 27 odst. (2) stavebního zákona se ÚAP skládají z údajů o území, které dle § 27 odst. (3) stavebního zákona poskytují pořizovateli orgány veřejné správy. Jedním z údajů o území je dle přílohy č. 1 části A k vyhlášce č. 500/2006 Sb., údaj číslo 37a a to vzdálenost do 50 m od okraje lesa. Tento údaj musí být při tvorbě územního plánu zohledněn. V ÚAP je uvedeno, že pozemek parc. č. 1706/1 v k. ú. Starý Harcov je ve vzdálenosti do 50 m od lesa, protože pozemek parc. č. 2503/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou je dle katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek.

Podatel také uvádí, že podle územního plánu z roku 2002 je pozemek zařazen do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží a změněním pozemku z ploch zastavitelných na plochy nezastavitelné by mu byla znehodnocena jeho investice.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a jestliže k tomuto zrušení došlo do 5 let od vydání územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je zatím nezastavěna.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a i s ohledem na výše uvedené nebyla zohledněna.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn v krajině - zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0450 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077859/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1183

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem podal dne 3.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1183 nyní veden jako ttp – trvalý travní porost. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinného domu a na této žádosti trvám. Pozemek je přímo mezi zástavbou a navazuje na pozemky BČ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1183 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných „plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Požaduje, aby pozemek byl určen jako zastavitelný.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do ploch veřejných prostranství – zeleně s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je, aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny k zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy a k zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní rámeček města. Toto využití je stanoveno v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemku stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“. Pozemek není vhodné začleňovat do ploch pro bydlení ani s ohledem na jeho tvar. Průměrná šířka pozemku je kolem 6 metrů. Pozemek je rovněž značně svažité. Případným umístěním

stavby na pozemek by také došlo k nežádoucímu zahušťování okolní zástavby. Podatel uvádí, že dne 3. 9. 2009 podal žádost o změnu funkčního využití pozemku z nezastavitelných ploch na plochy umožňující výstavbu RD. Tato žádost byla zaevidována a byla zařazena do 61. změny územního plánu z roku 2002 jako návrh č. 61/115. O této změně rozhodlo Zastupitelstvo na svém zasedání, které se konalo dne 26. 11. 2009, s výsledkem, že bude změna projednávána v rámci územního plánu Liberec. Toto rozhodnutí Zastupitelstva však nezakládá právní jistotu, že žádosti bude vyhověno. Výsledné funkční využití pozemku je závislé na projednání územního plánu se všemi zúčastněnými stranami. Nelze tedy argumentovat tím, že podání žádosti a její schválení v Zastupitelstvu znamená vyhovění na požadované využití. Podatel na podporu své žádosti také uvádí, že pozemek je mezi zástavbou a navazuje na pozemky ploch bydlení čistého. Toto tvrzení je pravdivé. Přesto se zastavitelností tohoto pozemku nelze souhlasit. Jak je výše uvedeno pozemek není s ohledem na svůj tvar vhodný pro výstavbu RD. Stavba RD by na něj ani nešla umístit. Ze své východní strany navazuje na místní komunikaci. Ze své západní strany navazuje na pozemky parc. č. 1178/1 a 1182/1, které se nacházejí v nezastavitelných plochách veřejných prostranství – zeleň (VZ). Pozemek by tedy ani nešlo „rozšířit“ o další (sousední) pozemky pro bydlení tak, aby na něj šlo umístit stavbu RD.

V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo vymezením nezastavitelné funkce pozemku konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0451 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077858/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 127

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] r.č. [redacted] jsem koupil pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 127 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako areály řadových garáží.
Pozemek přímo navazuje na stávající garáže.
Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.
Trvám na tom, aby pozemek byl zařazen do ploch výroby, smíšených aktivit nebo podobně.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 127 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BC2),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (3.24.Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (3.24.Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy sídelní zeleně (3.24.Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy sídelní zeleně (3.24.Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy zeleně sídelní (P3.24.ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy zeleně sídelní (P3.24.ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek je součástí svahu se vzrostlou zelení, který se nachází mezi zástavbou rodinných domů a řadových garáží.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemek, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětný pozemek v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byl pozemek zařazen, byly v územním plánu Liberec vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umístování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešeném území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislokaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byl pozemek zahrnut do pásu. Tím je zdůrazněna jeho nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jeho zástavby.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní

všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Polohou pozemku v zeleném pásu je zdůrazněna jeho nevhodnost pro zástavbu. Pozemek se stal součástí zeleného pásu podél Harcovského potoka, který byl po konceptu ÚP (2011) rozšířen na pozemky řadových garáží a pozemek podatele.

Podatel k pozemku uvádí, že v době kdy jej kupoval jako investici, se nacházel v plochách řadových garáží. Navrhovaným funkčním využitím by byl finančně poškozen a pak by musel zažalovat o finanční vyrovnání. Pozemek by chtěl zařadit do ploch výroby, smíšených aktivit nebo obdobně.

Pozemek s ohledem na svůj tvar a polohu je pro investici k výstavbě garáže nebo cokoliv jiného naprosto nevhodný. Pozemek má výměru 248 m², dlouhý je 140 m a v nejširším místě je široký 2,2 m. Na takovémto pozemku není možné umístit žádnou stavbu. Už jen kvůli tomu, že by nešlo splnit požadavky na odstupové vzdálenosti dané vyhláškou 501/2006 Sb. Je otázkou, zda podatel zahrnutím pozemku do nezastavitelných ploch s ohledem na výše uvedené, bude finančně poškozen, protože na pozemek nešlo umístit stavbu ani v době, kdy byl zařazen do zastavitelných ploch pro garáže. To mu ovšem nebrání v možnosti žádat o finanční vyrovnání. Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby.

V tomto případě by mohl podatel zkusit uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému mohla vzniknout prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu Liberec. Finanční újmu musí samozřejmě prokázat.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být na základě výše uvedeného vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0452 – Karel Matuška

CJ MML 078513/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1160/1, 1161/1, 1161/2

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NEJSOUHLASÍM -

ZÁDÁM TÍMTO, ABY UVEDENÝ POZEMEK BYL
ZARÁŽEN DO PLOCH ZASTAVITELNÝCH,
PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

ZAPADÁ DO ZASTAVBY, BEZ PROBLÉMOVÝ PŘÍSTUP
A PŘÍJEZD, PĚŠIČANÉ NÁPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ
PÍTE, VE SPODNÍ HRANICI JE TÍMTO OCHRANNA PÁJIMA
BL. UVEDENÍ. VHODNÉ PRO BÝDLENÍ, VE SPODNÍ HRANICI
TÍMTO OCHRANNE PÁJIMO.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1160/1, 1161/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“), pozemek parc. č. 1161/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek 1161/2 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (Z), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (Z), pozemek stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky a pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků. Požaduje, aby na pozemcích byla umožněna výstavba RD, protože navazují na stávající zástavbu, dopravně jsou přístupné a jsou napojitelné na IS.

Pozemky byly v konceptu ÚP (2011) zahrnuty do ploch smíšených nezastavitelných (SN) s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je, aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Pozemky jsou loukou, která je zarostlá náletovými dřevinami, jsou svažité a nacházejí se na pohledově exponovaném místě. Pozemky se také nacházejí ve III. zóně CHKO Jizerské hory, což výrazně ovlivňuje možnost vymezení nových zastavitelných ploch. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Na základě výše uvedeného není možné pozemky zahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemky jsou rovněž limitovány vrchním vedením 35 KV včetně jeho ochranného pásma, které prakticky ovlivňuje celé pozemky.

Plochy smíšené nezastavitelné, ve kterých se nacházejí pozemky, byly vymezeny z důvodu zajištění ochrany takovýchto pozemků, které se nacházejí mimo les, ale jsou s ním promíchány nebo jsou v jeho blízkosti. Stanovené funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN) je navrženo i v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemkům stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“.

Pozemky byly navíc územním plánem Liberec zahrnuty do zeleného pásu, který má za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Pozemky mají sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně.

Pozemek byl v konceptu ÚP (2011) zahrnut do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK), které byly určeny pro rozvoj bezmotorové dopravy, a byl do nich zařazen s ohledem na jeho využití dle katastru nemovitostí, které je jako ostatní komunikace.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazené do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazené, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Plochy zemědělské (K) byly

v návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými (SN), jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo územní plán Liberec do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Pozemek byl zařazen do ploch veřejných prostranství (P), které jsou určeny pro rozvoj všech druhů motorové dopravy na místní komunikační síti, bezmotorové dopravy a zajištění všech typů veřejných pobytových prostorů a byl do nich zařazen s ohledem na jeho využití dle katastru nemovitostí, které je jako ostatní komunikace.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byly zařazen z důvodu zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. U pozemku nedošlo ke změně funkčního využití.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky i pozemek byly zahrnuty do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.9 (V územním plánu Liberec je problematika zelených pásů řešena v bodě E.3.2.12.) výrokové části návrhu pro společné jednání (2016) vymezuje nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, ... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v územním plánu Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů územního plánu Liberec.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a pozemek do stabilizované plochy veřejných prostranství (P). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazené do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS) a pozemek do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky a pozemek, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0453 – Matuška Karel

CJ MML 078508/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2090/1

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze
„nesouhlasím“):

ŽÁDAM TÍMTO, ABY UVSDENÝ POZEMEK BYL
ZARAZEN DO PLOCH ZASTAVITELNÝCH
PRO UŽITAVBU RODINNÉHO DOMU.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

ZAPRAV DO POUČIČNÍ ŽÁDÁVBY, ŽE PROBLÉMOVÝ
PŘÍJEZD A PŘÍSTUP, ŘEŠITELNĚ NAPOJENÍ NA
INŽENÝRSKÉ JÍTE. VHODNĚ PRO BYDLENÍ

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2090/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavitelných (SN) s ohledem na podmínky v území. Pozemek sice tvoří proluku v zástavbě, kterou by bylo vhodné zahrnout do zastavitelných ploch, ale pozemek je pro výstavbu nevhodný. Jižní část pozemku navazující na komunikaci, na kterou by bylo s ohledem na stávající uspořádání zástavby v řešeném území případně vhodné umístit stavbu, je pro výstavbu nevhodná. Tato část pozemku je sice téměř rovinná, ale je podmáčená. Je ovlivněna existencí vodní plochy na sousedním pozemku parc. č. 2095/2. V této části pozemku se nachází vegetace vyskytující se v zamokřených územích. Do severní části pozemku, která není zamokřena, není vhodné umístit zástavbu s ohledem na její značnou svažitosť.

Pozemek se také nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z uvedeného vyplývá, že v této zóně by se neměly vymezovat nové zastavitelné plochy.

Pozemek je rovněž limitován vrchním vedením 35 KV včetně jeho ochranného pásma.

Pozemek byl ponechán jako nezastavitelný vzhledem ke stávající souvislé zástavbě při severní straně ulice Lukášovská, z důvodu ponechání alespoň nějaké rozptýlenosti zástavby a zachování průchodu zvěře mezi lesními porosty po obou stranách komunikace. Pozemek je posledním nezastavěným pozemkem v této části území. Pozemek byl navržen jako nezastavitelný s ohledem na územní plán z roku 2002, ve kterém byl rovněž zařazen do nezastavitelných ploch. Okolní zástavba je již stávající a souvislá a nachází se v údolí s vodním tokem, které je obklopeno lesními porosty. Souvislá zástavba podél komunikace tvoří bariéru v pohybu zvěře mezi těmito lesními celky. Proto byl tento pozemek, který je již jediný nezastavěný v tomto území, ponechán v plochách nezastavitelných.

V sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek, byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Plochy zemědělské (K) byly v návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými (SN), jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo územní plán Liberec do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné (2016) jednání byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena

přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0454 – Ladislav Blaho

CJ MML 075590/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1468/6

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

část parcely žádáme zařadit do ploch umožňujících **umístění rodinného domu** – plochy pro bydlení

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Námi navržené řešení z hlediska území logicky uzavře stávající zástavbu v daném prostoru – parcela v současné době není oplocená. Parcela je přímo přístupná ze stávající komunikace, bezproblémově napojitelná na inženýrské sítě. Umístěním jednoho RD nedojde k žádnému podstatnému zásahu do krajinného rázu ani k negativnímu zásahu do přírodního prostředí.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1468/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhová plocha bydlení (BS1),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhová plocha bydlení (B1),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhová plocha bydlení (B1),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a žádá zařazení alespoň jeho části do ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) projektant územního plánu zahrnul pozemek do zastavitelné plochy 3.32.BS1, protože ji vyhodnotil jako proluku v zástavbě. Navrhovaná plocha ležela při komunikaci a ze své východní a západní části navazovala na stávající zástavbu. Dotčené orgány v rámci projednání konceptu ÚP (2011) neměly námítky k vymezení této plochy. Zastavitelná plocha pro bydlení byla vymezena tak, aby nešla nad rámec stávajících zastavitelných ploch pro bydlení. Jako hranice byla zvolena linie mezi severní hranicí pozemku parc. č. 1157 a jižní hranicí pozemku parc. č. 1469. V návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) tedy zůstal rozsah navržené zastavitelné plochy stejný.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy byl pozemek zahrnut do nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). K této změně došlo s ohledem na pokyn 1. d. Pokynů 2015, který požadoval „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“ a pokyn 1. e., který požadoval „rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“ a pokyn 6. a., který požadoval „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“.

Nový návrh pro společné jednání (2016) pozemek podatele navíc zahrnul do zeleného pásu, který v překryvu nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými zastavitelnými plochami, byly tyto zastavitelné plochy vyřazeny, což je i tento případ. Zelené pásy jsou vymezeny ve výkrese koncepcie krajiny (2b).

Zastavitelnost pozemku byla zrušena i na základě vymezení zeleného pásu, protože jeho ponechání v zastavitelných plochách by popřelo smysl zeleného pásu, který je uveden výše. Pozemek podatele byl zahrnut do zeleného pásu, protože je na spojnici mezi rekreačními oblastmi tvořenými plochami sídelní zeleně a je i v trase přirozeného přírodního koridoru. Zelené pásy jsou vymezovány převážně na travních plochách a nelesní zeleni různého charakteru, což pozemek splňuje, protože se na něm nachází vzrostlá zeleň a travní porosty.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že ji nemá být vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0455 – Jan Fajstavr, Eva Fajstavrová

CJ MML 076075/18

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1251/7, 1259/3, 1249/6, 1248/4, 1260/10

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ŽÁDOST O UDĚLENÍ VÝJIMKY V ÚP PRO UVEDENÍ POZEMKY,
KONKRETNĚ O ZRUŠENÍ PODMÍNKY NESTAVĚT 25 METRŮ
OD HRANICE LESA.

Odůvodnění žádosti o výjimku v ÚP

Na základě konzultace na Krajském úřadě LK na Odboru životního prostředí a oddělení vodního a lesního hospodářství nám doporučili (RNDr. J. Šádková a Ing. L. Beran) obrátit se touto formou na vás jako zřizovatele nového ÚP a požádat o udělení výjimky.

Obecně danou podmínku nestavět 25 metrů od hranice lesa lze prý v našem případě vypustit. Na lesním pozemku je totiž v zemi uloženo vysoké napětí (viz fotodokumentace) a tím vzniká ochranné pásmo pouze s nízkými porosty. Podmínka 25 metrů je prý stanovena proto, aby pád vysokého stromu neudělal škodu na nemovitostech. Toto nebezpečí zde odpadá, a proto by udělení výjimky v novém ÚP pro tuto část pozemků mohlo být poměrně logickým krokem (v tomto pásmu již stojí dva rodinné domky).

Za vyřízení žádosti děkujeme.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1251/7, 1259/3, 1249/6, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS 1, Kzn max. 10 %, Kzc max. 20 %) (pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3), plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) (pozemky parc. č. 1249/6, 1248/4, 1260/10),

Návrh pro společné jednání (2012) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.10.80),

Návrh pro veřejné projednání (2013) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85),

Nový návrh pro společné jednání (2016) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85.v),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B.1.15.70.v),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v),

Dokumentace pro vydání (2022): (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1249/6 v k. ú. Starý Harcov zahrnul do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje pro uvedené pozemky, které se nacházejí v ochranném pásmu lesa, zrušit podmínku nezastavitelnosti pozemků nacházejících se ve vzdálenosti menší než 25 m od lesních pozemků.

Podle zákona o lesích je ochranné pásmo lesa vymezené 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto v rámci projednání konceptu územního plánu (2011) Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona uplatnil požadavek, aby i u zastavitelných ploch pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo v kapitole „F.3 Omezení využití území“ v podkapitole „F.3.2 Omezení využití území stanovená v ÚP“ v bodu F.3.2.10 v páté odrážce výrokové části uvedeno, že u pozemků, které se nacházejí do vzdálenosti 25 m od hranice lesa, musí být v dalších fázích projektové přípravy prokázán potenciální vliv nové výstavby na funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících respektive návrhových přírodních prvků, mezi které spadají i lesní pozemky. Jedná se o požadavek, kterým se má prověřit, zda je nutné zachování nezastavitelné části zastavitelných ploch v pásu 25 m od kraje lesního pozemku. Pokud by tedy bylo v dalších fázích projektové přípravy prokázáno, že tuto nezastavitelnou část by nebylo nutné zachovat, tak by tento limit pro výstavbu již neplatil. Z uvedeného tedy vyplývá, že již nový návrh pro společné jednání (2016) podatel vyvozlil předpoklady pro výstavbu ovšem za splnění výše uvedené podmínky.

Na tuto problematiku bylo ještě znova reagováno v rámci dohodovacího řízení konaného 3. 8. 2016 mezi pořizovatelem a Krajským úřadem Libereckého kraje jako příslušným dotčeným orgánem chránícím zájmy z hlediska lesního zákona, se kterým byla uzavřena dohoda, ve které bylo dohodnuto, že projektant územního plánu doplní do kapitoly C.6 „vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch“ závazné části územního plánu Liberec podmínku označenou písmenem „L“ – „Umístování staveb, ve kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa žádoucí“ a upraví v podkapitole „F 3.2. Omezení využití území stanovená v ÚP“ bodě F.3.2.11 odrážku týkající se lesních pozemků na znění: „**lesní pozemky (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa zakreslené v Hlavním výkresu (2a),**

zde není žádoucí umístování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů“. Nově tedy územní plán Liberec dle bodu F.3.2.11 výrokové části požaduje při upřesnění využití stabilizovaných i rozvojových ploch bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků, aby bylo v dalších stupních projektové přípravy prokázáno vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů v případě vzdálenosti do 25 metrů od hranice lesních pozemků.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce již nedošlo ke změně v posuzování záměrů nacházejících se v blízkosti do 25 metrů od hranice lesního pozemku.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že byla změkčena podmínka týkající se výstavby v ochranném pásmu lesa. Nově stačí prokázat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa zakreslené v Hlavním výkresu (2a), že navrhovaná stavba negativně neovlivní lesní pozemky.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0456 – Jana a Miloš Horovi, Pavlína a René Havlíkovi

CJ MML 075722/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1878/1

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

Oznamujeme Vám tímto, jako spoluvlastníci pozemkové č. 1878/1, zapsané na LV č. 4168, pro kat. území Starý Harcov, obec Liberec, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, kat. pracoviště Liberec, že souhlasíme s navrženou změnou územního plánu podle návrhu z března roku 2016 na změnu kategorie předmětné, výše uvedené, pozemkové parcely z kategorie Z do kategorie B a že nevznášíme, proti tomuto návrhu, žádné námítky.

Toto naše souhlasné stanovisko nechť je přiloženo k návrhu změny kategorie předmětné, výše uvedené, pozemkové parcely.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1878/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BC2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel souhlasí se zařazením pozemku do ploch pro bydlení.

Pozemku bylo v novém návrhu pro společné jednání (2016) stanoveno funkční využití zastavitelné plochy bydlení a to s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek se nachází v území, ve kterém se nacházejí stavby pro bydlení a stavby s bydlením související. Na pozemku se dle katastru nemovitostí nachází rozestavěná stavba, kterou lze na základě obchůzky v místě hodnotit, jako stavbu pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji bylo na základě výše uvedeného vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0457 – Václav Müller

CJ MML 074533/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1139 (pozemek byl rozdělen na 1139/1 a 1139/2)

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím. Žádám o změnu využití pozemku, na pozemek vhodný pro bydlení, tj. plocha pro bydlení.

ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY K NOVÉMU NÁVRHU ÚP LIBERCE

Můj názor je, že podobně jako architektura nemá i územní plánování jednoznačné řešení. Problém může mít více správných řešení a nelze je jen tak odsoudit jen proto, že mně se zrovna nelíbí. Pokud vybraná varianta splňuje zadání, neomezuje ostatní a neovlivňuje negativně okolí, měla by být vnímána jako varianta přípustná.

Parcela ppč 1139, kú Starý Harcov,

Jedná se o svažitý pozemek o výměře 1143m2. Dle KN je hodnocen jako trvalý travní porost. Pozemek je jakousi prolukou mezi dvěma stavebními parcelami, kde se již nacházejí stávající rodinné domy. Ze severozápadu je pozemek lemován obecní lesní cestou, z jihovýchodu potom veřejnou komunikací ul. Revírní. Pozemek zřejmě dříve sloužil jako zahrada k jedné z přilehlých stavebních parcel. Momentálně je plocha zarostlá náletovou středně vysokou zelení, maliním, kopřivami a jinými zaplevelujícími rostlinami. Ve spodní části pozemku podél ul. Revírní se nachází jakási zarostlá navážka kamenné suti.

Majitel pozemku žádá o změnu plochy určené dle návrhu ÚP jako plocha sídelní zeleně na plochu bydlení. Nyní přiblížím důvody, proč by se mohl stát pozemek pozemkem vhodným pro bydlení.

Nebude městská zástavba zbytečně expandovat mimo své hranice?

- Jedná se o proluku mezi dvěma plochami historicky využívanými pro bydlení. Dojde k zahuštění zástavby

Pozemek se nachází v okrajové části, kde by mohla být naopak rozvolněná zástavba.

- Ano, nicméně podél jižní strany ulice Revírní jsou všechny pozemky využívané pro bydlení. Proč by tedy k takovému zahuštění nemohlo dojít zrovna i na protější severní straně komunikace.

Nepřijde město o plochu sídelní zeleně?

- Ano přijde, tabulkově cca o 1000m2. Při stavbě rodinného domu se zastaveností 10% včetně zpevněných ploch je to již nepatrná částka, ostatní bude zezeň. Pozemek nemusí být oplocený. V této lokalitě nemusíme chránit každou zelenou plochu jako sídelní zezeň. V těsné blízkosti se nachází lesy a čisté přírodní prostředí. Nejednalo by se o jedinou změnu z plochy sídelní zeleně na plochu bydlení (v novém návrhu navržena změna 3.92.B.1.7.85.v)

V případě navržené změny, nebude se jednat o jedinou změnu v lokalitě?

- Ve stávajícím návrhu je v této oblasti již navržena jedna změna pozemku na plochu pro bydlení. V případě mého pozemku by se tedy nejednalo o ojedinelý případ.

Nezhorší případná výstavba místní krajinný ráz?

- Již vjezd do lokality je pokažen neestetickou stavbou na pozemku ppč 1140/1 (tvarem, velikostí, umístěním) včetně dalších nezkolaudovaných přístavků tamtéž. Můj pozemek je součástí CHKO, takže dotčené orgány mají mnoho možností jak ovlivnit konečný výsledek případné výstavby. Nehledě na to že v návrhu ÚP může být pozemek zatížen požadovanou stavební regulací.

Nezhorší se dopravní situace v lokalitě.

- Pozemek se nachází na samém začátku ul. Revírní. Od parcely je to jen kousek do ulice Na Výběžku, která je průjezdná, navíc s lepší průjezdností.

Prozatím tedy neznám zásadní důvod, proč by parcela nemohla být parcelou pro bydlení.

Osobní hledisko

Parcelu jsem koupil před několika lety, v době kdy probíhali závěrečné fáze pořízení nového ÚP 2013. Pozemek byl v návrhu evidován jako plocha pro bydlení a do poslední chvíle nebyla proti tomuto návrhu vznesena žádná námitka. Stejně tak v kanceláři pro kontakt s veřejností jsem byl ujišťován, že v tomto případě by neměl být problém s prosazením. Nedovedete si představit, jaké bylo překvapení,

když jsem se dozvěděl o přerušení celého procesu pořízení nového ÚP. Ještě větší rozčarování přišlo se současným návrhem, kde se objevil můj pozemek beze změn, tudíž jako plocha sídelní zeleně. Pozemek jsem pořizoval s vidinou pořízení vlastního bydlení, za cenu blízkou se ceně stavebního pozemku. Nejednalo se o spekulaci s vidinou možného zisku. Byl jsem přesvědčen, že změna z návrhu ÚP 2013 projde, popřípadě se objeví v současném návrhu. Pokud ne, hodnota pozemku bude mizivá oproti mé pořizovací ceně. Bohužel nejsem člověk, který by nad tím mohl mávnout rukou, prodat pozemek s vysokou ztrátou a pořídit si jiný. Nedivte se, že bych to bral jako křivdu. Pozemek bych zakonzervoval a čekal na do dalšího návrhu ÚP s možností změn, a tak dále. Zároveň motivace na údržbu pozemku, s kterým se nedá nic dělat potom nebude asi nejvyšší. Nemí i pro okolí lepší, kdyby se na pozemku objevila nějaká pěkná stavba, pozemek by byl pravidelně udržován a tato okrajová část Liberce se trochu zabydlela? Než aby zde ležela mrtvá plocha.

Prosím tedy o zvážení, zda by nedal přehodnotit současný návrh a zanést požadovanou změnu.

Děkuji

Ing. arch. Václav Müller, majitel pozemku

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1139/1 a 1139/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhová plocha bydlení (BS1),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhová plocha bydlení (B1),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhová plocha bydlení (B1),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a požaduje je zařadit do ploch pro bydlení, tak jak to bylo navrženo v předchozích fázích projednání územního plánu.

V konceptu ÚP (2011) a návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) projektant zařadil pozemky do zastavitelné plochy bydlení smíšeného 3.33.BS1, která byla navržena jako proluka v zástavbě. Navrhovaná plocha ležela při komunikaci a ze své severovýchodní a jihozápadní části navazovala na stávající zástavbu. Dotčené orgány v rámci projednání konceptu neměly námítky k vymezení této plochy. V návrhu ÚP pro společné a veřejné projednání byly pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy bydlení 3.31.B1.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už

měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu Liberec došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemků podatele došlo ke změně, kdy jim bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch pro bydlení na nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). K této změně došlo s ohledem na pokyn 1. d. Pokynů 2015, který požadoval „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“ a pokyn 1. e. Pokynů 2015, který požadoval „rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“ a pokyn 6. a. Pokynů 2015, který požadoval „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“. Nový návrh územního plánu Liberec nově pozemky podatele zahrnul do zeleného pásu (zakreslen ve výkresu koncepce krajiny), který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Zastavitelnost pozemků byla zrušena na základě vymezení zeleného pásu, protože jejich ponechání v zastavitelných plochách by popřelo smysl zeleného pásu, který je uveden výše. Pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu, protože jsou na spojnici mezi rekreačními oblastmi tvořenými plochami sídelní zeleně a jsou i v trase přirozeného přírodního koridoru. Zelené pásy jsou vymežovány převážně na travních plochách a nelesní zeleni různého charakteru, což pozemky splňují, protože se na nich nachází vzrostlá zeleň a travní porosty.

K podatelovým argumentům:

Lze souhlasit s tím, že pozemky by bylo vhodné zařadit do zastavitelné plochy, protože jsou prolukou v zástavbě a navazují na zástavbu. Ovšem s ohledem na schválené Pokyny 2015 musela být zastavitelnost pozemků zrušena stejně, jako to bylo u ostatních zastavitelných ploch vymezených podél Revírní ulice. Je nutné si uvědomit, že územní plán je i politický dokument a proto se do něj promítají i názory politiků. Názory politiků byly promítnuty do Pokynů 2015, jak je již uvedeno výše. Jelikož politici územní plán schvalují, tak musí být navržen tak, aby s ním mohli souhlasit. V tomto případě to znamená bez vymezení zastavitelné plochy na pozemcích.

Z hlediska podatelova osobního hlediska lze pouze uvést to, že není vůbec rozumné kupovat pozemek na základě územního plánu, který není platný a tedy ani nijak závazný a ještě ke všemu za cenu stavebního pozemku. Koupě pozemku nemůže být důvodem, pro ponechání jeho zastavitelnosti. Podatel pozemek nemusel kupovat. To, že jej koupil za uvedených podmínek, byl jeho risk, který se mu bohužel nevyplatil. Nicméně je ještě nutné dodat, že podatel dne 18. 7. 2016, tedy 3 měsíce po podání této připomínky, požádal stavební úřad o rozdělení pozemku na dva a ten mu dne 12. 8. 2016 rozdělení schválil. Následně dne 27. 9. 2016 oba dva pozemky prodal. Tím již padá důvod podatele, že pozemek koupil s vidinou pořízení vlastního bydlení. Tím již ani není nutné komentovat další osobní důvody podatele, protože jsou irelevantní.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že není důvod ke změně funkčního využití pozemku.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0458 – Bohuslav a Dagmar Škodovi

CJ MML 074535/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1039/3

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

V minulosti byl tento pozemek schválen k výstavbě rod. domku a nikdo v zastupitelstvu neměl žádné námítky. Nezasadil ^{na} současnou záležitost. Zadáme vymezit část tohoto pozemku k výstavbě, která je přístupná ^{dobře}.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Bydlíme ve staré k bydlení nevyhovující chalupě v území CHKO, velmi špatnou přístupovou komunikací přes les - místy se srovná! Děkovně nitelech:
Připravte porážku, rychlé záchrané služby, odvoz odpadků 200m v území popelnici; sháněný doroz sci. potr. materiálů, zimní údržba se silnicí, není ověřeno, v létě ani v zimu

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1039/3 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (B. 1),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (B. 1).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch zemědělských (K) a chtěl by jej zařadit do ploch umožňujících výstavbu RD.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do ploch zemědělských byl zařazen s ohledem na pokyn číslo 1. d. Pokynů 2015, ve kterém byl uveden požadavek, aby byl respektován princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a na základě toho se měly prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. K tomuto principu je ještě nutné upřesnit, že jeho smyslem bylo, aby nejhustší zástavba byla v centru a směrem od něj měla být hustota zástavby zmenšována. Z uvedeného pokynu ale vyplývá přesný opak. S ohledem na tento pokyn došlo k zrušení zastavitelné plochy na pozemku podatele včetně bezprostředně sousedních pozemků a sousedních pozemků nacházejících severně od Klihové Stezky, protože se nacházejí v okrajové části města Liberce pod svahy Kateřinsko - harcovského polesí v území rozptýlené zástavby.

Do ploch zemědělských byly zařazené, protože do těchto ploch byly zahrnuty pozemky, které byly v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalé travní porosty a zahrady a ovocné sady. Dále plochy a prvky nelesní zeleně na těchto plochách se vyskytují. Pozemek je dle evidence katastru nemovitostí veden jako trvale travní porost. Plochy zemědělské byly vymezeny pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití zemědělské půdy a pro stabilizaci a ochrany zemědělského půdního fondu.

K pozemku je ještě nutné uvést, že v předchozích fázích projednání územního plánu Liberec byl vždy součástí zastavitelné plochy pro bydlení, jelikož přímo navazuje na komunikaci, je v blízkosti dostupných inženýrských sítí a nachází se mezi zástavbou rodinných domů. Dotčené orgány proti vymezení zastavitelné plochy na pozemku nevyslovily nesouhlas.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí má být vyhověno. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek opět zařazen do návrhových ploch bydlení (B. 2), protože bylo usouzeno, že pozemek je z hlediska urbanismu a dostupnosti veřejné infrastruktury žádoucí do zastavitelné plochy pro bydlení zahrnout.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0459 – Hana Moskalová

CJ MML 078151/18

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 893

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Vznáším připomínku jako vlastník pozemku parcely číslo 893 v KÚ Starý Harcov - KÚ 682390. V roce 2009 jsem zažádala pro tento pozemek převod změny na plochy určené k bydlení viz žádost vedená pod číslem jednacím UK/7110/D46/09.

Pozemky jsem koupila v roce 2007 ve veřejné dražbě od Statutárního města Liberec v dobré víře, že bude možné na pozemcích postavit rodinný dům se zahradou. Tato má víra vycházela ze skutečnosti, že pozemky těsně sousedí s obytnou částí, jakož i s částí, která je zastavěna průmyslovou výrobnou a tudíž je možné se připojit na inženýrské sítě; pozemky jsou rovněž přístupné z místní komunikace. Z návrhu konceptu nového územního plánu vyplývá, že Statutární město Liberec chce tento pozemek v novém územním plánu vést jako plochy veřejných prostranství – zeleň, hřbitovy. Při veřejné diskusi se zadavateli a zpracovateli územního plánu mi bylo sděleno, že toto místo má sloužit nejen jako veřejná zeleň, ale i jako pietní místo. Vzhledem k tomu, že Statutární město Liberec tento pozemek prodávalo ve veřejné dražbě, se dalo usuzovat, že se nebude v budoucnu jednat o pozemky veřejně přístupné. Takové pozemky by si Statutární město Liberec logicky nechalo ve svém vlastnictví, aby přístupnost veřejnosti mohlo bez problémů zrealizovat, aniž při tom současně omezovalo výkon vlastnických práv fyzických osob. Jako pietní místo dané pozemky dosud nesloužily, absence péče o nemovitost ze strany Statutárního města Liberec již před prodejem ani takový úmysl nenaznačovala a navíc orgány města rozhodly o jejich prodeji.

S novým návrhem územního plánu jsou moje vlastnická práva maximálně omezena a prakticky bych neměla žádnou možnost využití dle svých představ, které jsem měla již při koupi tohoto pozemku. Zároveň při prodeji pozemku nebyly v dražební vyhlášce uvedeny žádné okolnosti dle platného územního plánu ohledně současného či budoucího využití pozemku jako pietní místo, které by naznačovaly budoucí možnost omezení výkonu mých vlastnických práv k pozemku.

V roce 2011 jsem podala námitku v prvním kole odevzdávání připomínek a námitek od občanů a vlastníků. Jelikož moje námitka se žádostí nebyla brána v úvahu, jednala jsem dále na Magistrátu Liberec, kde mi bylo sděleno, že tuto parcelu nelze zahrnout do nového konceptu ÚP jako stavební, jelikož parcela sloužila v minulosti jako hřbitov a byť již tomuto účelu dávno neslouží, ani tam nejsou hroby a náhrobky, tak toto místo nebylo oficiálně jako hřbitov zrušeno, tudíž nemůže být zastavěno.

K tomuto návrhu vznáším připomínku, neboť s navrženým využitím parcely pod plochy H by byla maximálně omezena má vlastnická práva a jako vlastníka parcely bych nemohla tento pozemek využívat dle svých představ. Ráda bych poprosila tvůrce nového ÚP, aby se zamysleli a zvážili, zda je nezbytně nutné vést tuto parcelu pod kategorií H - hřbitovy. Tato parcela tomuto účelu neslouží a ani nikdy sloužit nebude a já jako vlastníka budu mít velmi omezena vlastnická práva, neboť dle získaných informací na Magistrátu Liberec bych nemohla tuto parcelu ani oplotit, neboť oplocení tak velké plochy podléhá stavebnímu řízení. V současné době se i přes zákaz vstupu na soukromý pozemek množí případy nepovolených vstupů lidí, kteří úmyslně poškozují zbylé stromořadí, těží nelegálně „moje dřevo“ a poškozováním stromů může dojít k polomům a možným úrazům lidí, kteří na pozemek vstupují např. za účelem venčení psů či procházení se. Já nejsem schopna tomuto nijak zamezit, neboť pozemek je volně přístupný bez oplocení. I když byly na pozemek několikrát umístěny cedule s upozorněním, že se jedná o soukromý pozemek a proto je tam vstup zakázán, tak to celou situaci neřeší, neboť tyto cedule lidé nerespektují a cedule jsou i v krátké době rozkradeny.

Jelikož dle výše uvedených důvodů s návrhem konceptu nového územního plánu pro uvedenou parcelu 893 nesouhlasím a návrhem se cítím velmi diskriminována a moje vlastnická práva by byla omezena, žádám tímto znovu o zvážení celé záležitosti a zařazení parcely 893 pod plochy určené jako zahrada, kde je možné parcelu 893 oplotit. Samozřejmě beru na vědomí, že této změně musí předcházet průzkum, zda je nutné provést pod zemí exhumaci. Hřbitov zde není několik desítek let, kromě stromořadí na původní využití této plochy nic nenaznačuje, ale i tak je potřeba tento stav prověřit.

Vývoj funkčního využití:

Pozemek parc. č. 893 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku jako nezastavitelné plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ) a požaduje, aby byl pozemek veden jako pozemek pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ) s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území. Jedná se o pozemek, na kterém se nachází neexhumovaný hřbitov a vzrostlá zeleň. Součástí zeleně je i alej ve tvaru kříže. Prakticky celý pozemek se nachází v padesátimetrovém ochranném pásmu lesa a zároveň je se sousedními lesními pozemky funkčně propojen.

Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny z důvodu ekologické a estetické funkce systému městské zeleně, ke stabilizaci prostorové kostry obce spočívající v parcích.

Jelikož se na pozemku nachází neexhumovaný hřbitov, čímž splňuje ustanovení § 2 písm. f) zákona č. 256/2001 Sb., jedná se tedy o veřejné pohřebiště. Tím pádem jej nelze jednoduše zrušit a ani pozemek případně zahrnout do ploch pro bydlení. Dle § 24 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů veřejné pohřebiště může být zrušeno jen ve veřejném zájmu a na základě rozhodnutí územně příslušného krajského úřadu. Takovéto rozhodnutí zatím vydáno nebylo, což si pořizovatel ověřoval na Krajském úřadě Libereckého kraje Odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu, který má problematiku pohřebnictví na starosti. Krajský úřad pořizovateli sdělil, že pohřebiště je možné zrušit, ale musel by podatel o to požádat. K tomu je ještě nutné dodat, že i když pohřebiště na první pohled svému účelu nemusí sloužit, tak to nic nemění na faktu, že musí být oficiálně zrušeno. Proto projektant ÚP v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zařadil toto pohřebiště do ploch veřejných prostranství.

Podatel uvádí, že pozemek koupil v roce 2007 od statutárního města Liberec v dobré víře s tím, že na něm bude možné v budoucnu postavit rodinný dům se zahradou, protože v okolí jsou zastavitelné pozemky, ze kterých se půjde připojit na inženýrské sítě. Pozemek je přístupný z komunikace. Podatel zastává názor, že prodejem tohoto pozemku město Liberec do budoucna vyjádřilo názor, že se nebude jednat o pozemek veřejný (jinak by si je nechalo). Podatel se navrženým řešením cítí omezen na svých vlastnických právech, protože nemůže realizovat svůj záměr.

Město Liberec, jako vlastník nemovitostí, má právo prodávat pozemky ve svém vlastnictví. V roce 2007 se rozhodlo prodat pozemek, který koupil podatel. Pozemek kupoval v době, kdy byl podle územního plánu z roku 2002 zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy. To znamená, že podatel kupoval pozemek s tím, že jej bude moci dle územního plánu z roku 2002 užívat pouze pro veřejnou funkci jako je např. park, dětské hřiště, pobytová louka a podobně. Rozhodně jej nemohl kupovat s tím, že bude určen pro výstavbu rodinného domu. Funkční využití pozemku je v územním plánu Liberec a i v územním plánu z roku 2002 stanoveno na základě jeho předchozího projednávání.

Obecně. Když se pořizuje územní plán, tak nejprve projektant územního plánu na základě zadání územního plánu a svých odborných znalostí a zkušeností stanovuje jednotlivým pozemkům funkční využití, které se následně projednává s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností. Výsledné funkční využití pozemku je vždy stanoveno na základě projednání, protože zúčastněné strany se mohou k řešení navrženému v územním plánu vyjádřit uplatněním námítky nebo připomínky (veřejnost, obce), nebo stanoviska (dotčené orgány). Na základě jejich vyjádření může dojít k úpravě funkčního využití pozemku, které ale nemusí být v souladu s požadavkem majitele pozemku. Jelikož se jedná o věci procesního charakteru, u kterých nelze dopředu předpovídat, jak se k nim kdo vyjádří a jak budou zohledněny, nelze dopředu garantovat, že výsledné funkční využití pozemku bude vyhovovat požadavku jeho majitele. To znamená, že podateli koupil pozemku nemohlo být garantováno, že mu bude zařazen do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu. Žádnou roli v tom ani nemohlo hrát to, že byl pozemek koupen od města Liberce. Pozemek se podateli mohl zdát vhodný pro zastavění, protože je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu a navazuje na zastavěné pozemky

pro bydlení, ale nezohlednil to, že je výrazně limitován existencí hřbitova a částečně i ochranným pásmem lesa. Je také otázkou etiky, zda je vhodné bydlet na místě, kdy byli v minulosti pohřbíváni lidé, ale samozřejmě za předpokladu, že byly veškeré hřbitovy exhumovány. Bez jejich exhumace se vůbec nelze bavit o tom, že by mohla být na lidských ostatcích umožněna jakákoliv stavba. Na druhou stranu je nutné upozornit na to, že město Liberec pozemek nemělo vůbec prodávat. Nyní si tím zhoršilo pozici pro případnou obnovu tohoto místa.

Co se týče podatelova tvrzení, že navrženým řešením je omezen na vlastnických právech a je diskriminován, tak s ním nelze souhlasit.

Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. K tomu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručující každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Pozemek není zatížen žádnou veřejně prospěšnou stavbou a veřejně prospěšným opatřením, proto na něm nemůže docházet k žádnému omezení vlastnického práva, které lze omezit na základě vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Podatel nemůže být diskriminován ani s ohledem na územní plán z roku 2002, protože ten pozemku stanovil veřejnou funkci, kterou územní plán Liberec ponechal.

Dále se podatel dotazuje, zda je nezbytně nutné pozemek vést jako plochu pro hřbitov, protože svému účelu již neslouží a sloužit nejspíše nebude. Podatel by pozemek alespoň oplotil, aby zamezil nepovolenému vnikání lidí na pozemek a zabránil s tím spojenému ničení zeleně na pozemku.

Na pozemku se nachází neexhumovaný hřbitov, který lze zrušit pouze na základě rozhodnutí krajského úřadu. Tomuto zrušení musí dle § 24 odst. (2) zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů nejprve předcházet exhumace a převezení lidských ostatků, jakož i přemístění zeminy a travního porostu z rozptylových a vsypových luk, na jiné vhodné veřejné pohřebiště. To však do současné doby nebylo provedeno. Proto pozemek musí být v územním plánu zahrnut do ploch občanského vybavení – hřbitovy, které zajistí jeho dostatečnou ochranu. Územní plán umožňuje plochy občanského vybavení – hřbitovy oplotit. Podatel jej tedy může oplotit i bez toho, aby byl na pozemku funkční hřbitov. Dle článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. To znamená, že vlastnictví nemovitosti s sebou může nést i negativní užitky.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě nového posouzení dotčeného území k zařazení pozemku do ploch občanského vybavení – hřbitovy (H), protože toto funkční využití více odpovídá jeho skutečnému stavu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0460 – Hana Moskalová

CJ MML 078152/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 892/1

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Vznáším připomínku jako vlastník pozemku parcely číslo 892/1 v KÚ Starý Harcov - KÚ 682390. V roce 2009 jsem zažádala pro tento a sousedící pozemek převod změny na plochy určené k bydlení (žádost vedená pod číslem Jednacím UK/7110/D46/09). Tuto parcelu jsme chtěla využít pro bydlení.

Pozemky jsem koupila v roce 2007 ve veřejné dražbě od Statutárního města Liberec v dobré víře, že bude možné na pozemcích postavit rodinný dům se zahradou. Tato má víra vycházela ze skutečnosti, že pozemky těsně sousedí s obytnou částí, jakož i s částí, která je zastavěna průmyslovou výrobnou a tudíž je možné se připojit na inženýrské sítě; pozemky jsou rovněž přístupné z místní komunikace.

V návrhu územního plánu v roce 2013 byla tato plocha o výměře 1313m² vedena v kategorii B, plochy pro bydlení.

Z návrhu konceptu nového územního plánu v roce 2016 vyplývá, že Statutární město Liberec chce tento pozemek v novém územním plánu vést jako plochy urbanizované zeleně – ZP. Pro mne jako vlastníka nemovitosti je nemožné jakkoliv užívat tuto plochu jako soukromou plochu, neboť si ji nebudu moci ani oplotit.

Vzhledem k tomu, že Statutární město Liberec tento pozemek prodávalo ve veřejné dražbě, se dalo usuzovat, že se nebude v budoucnu jednat o pozemky veřejně přístupné. Takové pozemky by si Statutární město Liberec logicky nechalo ve svém vlastnictví, aby přístupnost veřejnosti mohlo bez problémů zrealizovat, aniž při tom současně omezovalo výkon vlastnických práv fyzických osob. Absence péče o nemovitost ze strany Statutárního města Liberec již před prodejem ani takový úmysl nenaznačovala a navíc orgány města rozhodly o jejich prodeji.

S novým návrhem územního plánu jsou moje vlastnická práva maximálně omezena a prakticky bych neměla žádnou možnost využití dle svých představ, které jsem měla již při koupi tohoto pozemku. Zároveň při prodeji pozemku nebyly v dražební vyhlášce uvedeny žádné okolnosti dle platného územního plánu ohledně současného či budoucího využití pozemku jako veřejné místo, které by naznačovaly budoucí možnost omezení výkonu mých vlastnických práv k pozemku.

V současné době se i přes zákaz vstupu na soukromý pozemek množí případy nepovolených vstupů lidí, kteří úmyslně poškozují nemovitost, těžší nelegálně „moje dřevo“, vyhazují odpad a poškozováním stromů může dojít k polomům a možným úrazům lidí, kteří na pozemek nelegálně vstupují např. za účelem venčení psů či procházení se. Já nejsem schopna tomuto nijak zamezit, neboť pozemek je volně přístupný bez oplocení a dle vašeho návrhu tomu tak bude muset zůstat. I když byly na pozemek několikrát umístěny cedule s upozorněním, že se jedná o soukromý pozemek a proto je tam vstup zakázán, tak to celou situaci neřeší, neboť tyto cedule lidé nerespektují a cedule jsou i v krátké době rozkradeny.

Jelikož dle výše uvedených důvodů s návrhem konceptu nového územního plánu pro uvedenou parcelu 892/1 nesouhlasím a návrhem se cítím velmi diskriminována a moje vlastnická práva by byla zásadně omezena, žádám tímto znovu o zvážení celé záležitosti a zařazení parcely 892/1 pod plochy určené pro bydlení a bude tak plynule navazovat na sousedící výstavbu.

V tuto chvíli s návrhem nového územního plánu a vedení této ploch pod ZP, dochází ke střetu mých vlastnických práv a povinností plynoucích z držení tohoto pozemku. Jako občan a majitel jsem dle občanského zákoníku povinná užívat a spravovat svůj majetek tak, aby jeho stav nezpůsobil škodu jinému, tedy dbát i o to, aby na pozemku byla provedena opatření zamezující či snižující možnost vzniku škody na zdraví, na majetku a jiných hodnotách, a pokud již škoda hrozí, učinit opatření k jejímu odvrácení.

Na mne jako na vlastníka pozemku budou tímto stavem v rámci prevenční povinnosti kladeny nepřiměřené nároky, přenášená na mě odpovědnost za vznik všech možných újem na životě, zdraví či majetku; takový požadavek by se rovnal objektivní odpovědnosti za škodu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemek parc. č. 892/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení čistého (BC2),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a požaduje, aby byl pozemek veden jako pozemek pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do návrhových ploch bydlení čistého (BC2) jako plocha pro individuální bydlení v proluce zástavby. Do bydlení byl zahrnut, protože se nachází v zastavěném území, navazuje na zastavěné plochy, je v blízkosti komunikace a v dosahu inženýrských sítí. Stejně funkční využití měl stanoveno i v návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013).

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy bylo pozemku změněno funkční využití ze zastavitelných ploch bydlení (B2) na nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). K této změně došlo s ohledem na stav a podmínky v území, kdy pozemek bezprostředně navazuje ze severní a západní strany na lesní pozemky a z jižní strany na bývalý hřbitov. Na pozemku se nachází vzrostlá zezeň, která plynule navazuje na vzrostlou zezeň

sousedního pozemku bývalého hřbitova a lesních pozemků. Pozemek je přírodního charakteru. Proto byl zařazen do nezastavitelných ploch, aby v této části území byl zachován přírodní charakter. Tuto funkci územní plán Liberec zajišťuje v rámci ploch sídelní zeleně, které byly v územním plánu Liberec vymezeny k plnění funkce estetické, prostorotvorné, ochranné, hygienické, mikroklimatické, a podobně.

Rovněž bylo přihlédnuto k tomu, že se celý pozemek nachází v ochranném pásmu lesa. V případě ochranného pásma lesa je nutné vycházet z toho, proč bylo vymezeno a proč není v něm umožňovat zástavbu. Bylo vymezeno k ochraně lesních pozemků a k omezení výstavby v jejich blízkosti. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovýmto střetům vyhnout, čehož lze jediné docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

Podatel uvádí, že pozemek koupil v roce 2007 od statutárního města Liberec v dobré víře s tím, že na něm bude možné v budoucnu postavit rodinný dům se zahradou, protože v okolí jsou zastavitelné pozemky, ze kterých se půjde připojit na IS. Pozemek je přístupný z komunikace. Podatel zastává názor, že prodejem tohoto pozemku město Liberec do budoucna vyjádřilo názor, že se nebude jednat o pozemky veřejné (jinak by si je nechalo). Podatel se navrženým řešením cítí omezen na svých vlastnických právech, protože nemůže realizovat svůj záměr.

Město Liberec, jako vlastník nemovitostí, má právo prodávat pozemky ve svém vlastnictví. V roce 2007 se rozhodlo prodat pozemek, který koupil podatel. Pozemek kupoval v době, kdy byl podle tehdy platného územního plánu z roku 2002 zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy. To znamená, že podatel pozemek kupoval s tím, že jej bude moci užívat pro veřejné funkce, které regulativy těchto ploch stanovovaly, jako je např. park, dětské hřiště, pobytová louka a podobně. Rozhodně jej nemohl kupovat s tím, že bude určen pro výstavbu rodinného domu. Funkční využití pozemku je v územním plánu stanoveno na základě jeho projednání. Nejprve projektant ÚP na základě zadání a svých odborných znalostí a zkušeností stanovuje jednotlivým pozemkům funkční využití, které se následně projednává s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností. Výsledné funkční využití pozemku je vždy určeno na základě projednání, protože zúčastněné strany se mohou k územnímu plánu vyjadřovat a uplatňovat připomínky a požadavky. Může tedy na základě jejich požadavků a připomínek dojít k úpravě funkčního využití pozemku. Jedná se o věci procesního charakteru, u kterých nelze dopředu předpovídat, jak se k nim kdo vyjádří a jaké tedy bude výsledné funkční využití pozemku. Proto na základě prodeje pozemku od města nelze rozhodně předpokládat, že pozemek bude do budoucna určen pro zastavění i když by byl dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu a navazoval by na zastavěné pozemky pro bydlení. Na druhou stranu je nutné upozornit na to, že město Liberec pozemek nemělo vůbec prodávat. Nyní si tím zhoršilo pozici pro případnou obnovu tohoto místa.

Rovněž nelze souhlasit s tvrzením podatele, že navrženým řešením je omezen na vlastnických právech a je diskriminován. Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. K tomu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručující každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Na pozemku nebyla vymezena žádná veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření, proto na pozemku nedochází k žádnému omezení vlastnického práva, které lze omezit na základě vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb nebo opatření. O diskriminaci rovněž nemůže být řeč, protože projektant ÚP pozemku navrhl veřejnou funkci, kterou již měl v územním plánu z roku 2002.

Podatel dále uvádí, že v souladu s občanským zákoníkem se musí o pozemek starat. Jelikož jej ale nemůže oplotit, tak nemůže zabránit nelegálnímu vstupu veřejnosti a jeho znečišťování.

Dle článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. To znamená, že vlastnictví nemovitosti s sebou může nést i negativní užitky.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0461 – Dana Skrbková

CJ MML 073392/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1105/1

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Text připomínky:

Parcela 1105/1 v katastrálním území Starý Harcov je v návrhu územního plánu Liberec vedena v kategorii K. Žádám o provedení změny zařazení parcely č. 1105/1 z kategorie K (Plochy zemědělské) do kategorie B (Plochy bydlení).

Odůvodnění:

Parcelu 1105/1 v katastrálním území Starý Harcov jsem získala v roce 2008 do osobního vlastnictví kupní smlouvou na základě zákona č. 229/1991 (viz Příloha 1), jako náhradu za nevydané pozemky v Liberci, k.ú. 780462 Vesec u Liberce, na kterých byla realizována bytová zástavba (viz Příloha 2). Dne 19. 3. 2008 jsem požádala Magistrát města Liberec o změnu územního plánu na území zastavitelné pro funkční využití bydlení venkovského typu (viz Příloha 3). Tento požadavek byl akceptován při přípravě návrhu územního plánu a pod označením 3.35.BS2 (viz Příloha 4) byla parcela vymezena v návrhu ÚP Liberec již pro společné jednání. Zůstala i v návrhu pro veřejné projednání (s označením 3.35.B2.15.70) jako plocha pro bydlení a byla tak prezentována i při veřejných projednáních návrhu územního plánu za účasti primátora Liberce. Od tohoto postupu a očekávání zařazení parcely 1105/1 do zastavitelných ploch se odvíjely plány pro zajištění budoucnosti členů mé rodiny, neboť z dalších dokumentů k návrhu územního plánu nevyplývalo, že by předmětná změna ÚP měla být ohrožena (ani z Vyhodnocení vlivů ÚP Liberec na URÚ). Na pozemku jsme s předstihem realizovali přeložku vedení VN, aby byl získán dostatečný prostor pro výstavbu dvou rodinných domků pro rodiny mých dcer. Pozemek ve svahovitém terénu je pro zemědělské účely v dané lokalitě de facto nevyužitelný, třída ochrany ZPF je velmi nízká (V.). Pozemek přímo navazuje ze dvou stran na zastavěné území, je přímo přístupný z místní komunikace a připojitelný na připravenou technickou infrastrukturu. Za pozemkem pokračuje k okrajům lesa rozptýlená obytná zástavba.

Několik vysvětlujících údajů: Bydlím trvale společně s manželem a dvěma dětmi - dcerou Denisou (25 let) a synem Janem (13 let) - v Liberci. Starší dcera Jana (29 let) bydlí společně se svým přítelem v malé bytové jednotce na sídlišti Králův Háj. Pořízení rodiny dosud odkládali na dobu po vybudování svého vlastního rodinného domu na parcele v Harcově, k jehož výstavbě jsou již delší dobu připraveni. S výstavbou druhého rodinného domku na této parcele počítá dcera Denisa, jejíž přítel dokončuje studium na Stavební fakultě ČVUT v Praze. Obě dcery jsou absolventkami Ekonomické fakulty TUL (Ing.), absolvovaly bakalářské studium na britské univerzitě v Huddersfieldu – obor European Business (BA), Jana navíc vystudovala a úspěšně absolvovala magisterské studium na Internationales Hochschullinstitut (IHI) v Žitavě. Obě jsou jak osobními, tak i profesními a sportovními vazbami (úspěšné sportovkyně na horských kolech) spjaté s Libercem a měly by zájem svůj další život a osud spojit s městem, ve kterém se narodily, prožily své dětství, vystudovaly univerzitu, a kde by – i podle jejich vyjádření – mohly úspěšně žít, působit a vychovávat své děti v dostupné vzdálenosti od svých rodičů, jež jim mohou být významnou podporou při výchově dětí. Domnívám se, že setrvání mých dcer s rodinami by do budoucna z řady důvodů (a to nejen daňových odvodů) bylo přínosné i pro statutární město Liberec.

Byla bych proto vděčná za přehodnocení současného zařazení parcely č. 1105/1 v návrhu Územního plánu Liberec a její přeřazení do kategorie B (Plochy bydlení).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1105/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení 3.35.B2, která s dalšími sousedními pozemky tvořila plochu určenou pro soustředěné individuální bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu. Plocha tvořila proluku v zástavbě. Do bydlení byla zahrnutá i s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury. Přes pozemek prochází vrchní el. vedení, v jeho blízkosti se nachází středotlaký plynovod a navazuje na komunikaci. Pozemek se nachází na půdách s V. třídou ochrany ZPF, tedy nejnižší kvality. Nejedná se tedy o pozemek s kvalitní půdou a není vhodný k zemědělskému obhospodařování. Z pohledu ochrany ZPF nebyl důvod k nezahrnutí pozemku do plochy pro bydlení.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy bylo pozemku změněno funkční využití ze zastavitelných ploch bydlení (B) na nezastavitelné plochy zemědělské (K). K této změně došlo s ohledem na Pokyny 2015, ve kterých byl v bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ písm. d. uplatněn požadavek, aby byl respektován princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a s ohledem na to se měly prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. K tomuto principu bylo přistoupeno s cílem redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Důraz bude kladen na vhodné rozmístění bytů do území. Bude podporována průchodnost územím návrhem „zelených cest“, které by měly propojit významné příměstské rekreační celky. Pozemek byl v kontextu vypuštěných sousedních pozemků vyhodnocen jako pozemek, který by neměl být určen pro zástavbu, aby byla v území zajištěna průchodnost a rozptýlenost zástavby. Proto v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zahrnut, protože územní plán Liberec tyto plochy vymezuje na pozemky, které jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a ovocné sady (pozemek je dle evidence katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost), ale i plochy a prvky nelesní zeleně na těchto plochách se vyskytující.

Tyto plochy byly vymezeny pro rekreační a hospodářské využití zemědělské půdy a z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu.

Podatel na podporu svého požadavku uvádí, že s ohledem na průběh projednávání územního plánu Liberec, kdy byl pozemek v rámci předchozích fází projednání (koncept, návrh pro společné jednání a pro veřejné projednání) zahrnut do ploch pro bydlení, nechal zrealizovat přeložku vrchního vedení tak, aby na pozemek šlo umístit 2 stavby pro bydlení.

Pořizovatel k tomu uvádí, že projednávaný územní plán Liberec se pro rozhodování v území stane závazným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo. Do doby jeho vydání se jedná o dokument, který není konečný a může se v průběhu pořizování měnit, což je zrovna tento případ. Realizovat jakýkoliv záměr na základě neschváleného územního plánu není vhodné ani žádoucí a investor záměru musí počítat s rizikem, že provedená investice může být zbytečná. Jedná se pouze o jeho iniciativu, která nemůže mít vliv na proces pořizování územního plánu a ani k ní nemůže být přihlédnuto. V opačném případě by se jednalo o nebezpečný precedent.

Podatelův zmiňovaný rodinný stav pořizovatel nebude komentovat, protože nesouvisí s pořizováním územního plánu Liberec.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0462 – PIOTRS SPOL S.R.O.

CJ MML 055666/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1512

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Z titulu vlastníka pozemku p.č. 1512 v k.ú. Starý Harcov podáváme tímto připomínku ke změně funkčního využití části výše uvedeného pozemku. Dle současného územního plánu je parcela řešena jako návrhová plocha ZR – zeleň rekreační. Vzhledem k tomu, že na části uvedené parcely uvažujeme s výstavbou komplexu pro seniory, navrhuje tedy změnit současné využití daných parcel na plochy umožňující předpokládané využití, tj. plochy pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví a sociální péče – OZ (terminologie dle současného ÚPN).

Celý pozemek je v současně platném územním plánu (dokonce i v návrhu nového územního plánu) zařazen do ploch nezastavitelných (ZR, Z), přestože se jedná o soukromý pozemek, uvažujeme s výstavbou veřejně prospěšné stavby, územní plán toto využití neumožňuje. Protože na území města je stále nedostatek objektů pro seniory, naši snahou je přispět k řešení dané situace. Od původního záměru na využití celé parcely jsme již ustoupili, proto je nyní navrhována k využití pouze část parcely – viz zákres do mapového podkladu. Na předpokládané využití máme zpracovánu studii, která je v případě zájmu k dispozici.

Vpředu uvedená parcela není v současné době prakticky využívána, část pouze jako louka. Stále by byla zjištěna propustnost území, případně aby mohla část parcely sloužit jako biokoridor (v současnosti nefunkční).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1512 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel navrhuje zařadit jihovýchodní část pozemku, která navazuje na plochy pro bydlení, do ploch umožňujících stavbu sloužící pro seniory (DPS). Zároveň by zachoval stávající prostupnost území a počítal by s využitím části pozemku pro biokoridor.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství – zeleň a byl přes něj vymezen funkční biokoridor 1489/1490. Pozemek byl zařazen do nezastavitelné plochy veřejného prostranství s ohledem na stav v území. Pozemek je tvořen loukou, která se v severozápadní části svažuje do údolnice, ve které se koncentruje voda a tím zde vytváří podmáčené území. Díky tomu se zde nachází vzrostlejší zeleň, která plynule přechází ve vzrostlou zeleň tvořenou lesními pozemky. Pozemek ze své jihozápadní strany navazuje na lesní pozemky. Podél jeho severní strany prochází Kunratická ulice. Pozemek slouží jako zelený pás k oddělení sídlištní zástavby a zástavby rodinných domů nacházejících se jižně od pozemku. Východní částí pozemku prochází zvyková cesta, která spojuje sídlištní zástavbu s „vratislavickými“ loukami.

Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v územním plánu vymezeny z důvodu zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně a z důvodu stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Zároveň byly vymezeny z důvodu rozčlenění zastavěného území a nezastavěného území na menší části a k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní plochy. Tyto plochy byly zahrnuty i do pásů zeleně, které mají za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně.

Pozemek je navržen jako nezastavitelný také z důvodu, že je přes něj navrhován místní biokoridor, který má za úkol spojit západní a východní část místního biokoridoru 1489/1490. Zmíněný biokoridor vedl přes pozemek již v územním plánu z roku 2002. Povinnost vymezovat ÚSES v územně plánovací dokumentaci vyplývá z ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. (2) písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., bodu e) řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny. Trasa biokoridoru je převzata z „Revize ÚSES na území města Liberce“, která byla vypracována jako podklad pro tvorbu územního plánu Liberec. V daném území nebyla nalezena jiná vhodnější trasa pro vedení biokoridoru a v tomto místě je biokoridor funkční, proto je pozemek vymezen jako nezastavitelný. MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobné regulativy, jako měly plochy smíšené nezastavitelné (SN). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Nový návrh pro společné jednání (2016) rovněž pozemek zahrnul do rekreační oblasti, které dle bodu E.3.2.10 v překryvu nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a plochami občanského vybavení – sportu spolu s rekreační krajinou příměstských lesů díky těsné návaznosti na hlavní zelené pásy zajišťují dostupnost denní rekreace obyvatel nejvíce urbanizovaných částí města. Dotčený pozemek ze své východní strany navazuje na zelený pás. Územní plán Liberec tuto problematiku řeší v bodech E.3.2.9 – E.3.2.11.

Územní plán Liberec také stanovuje princip, že podél sběrných komunikací bude držen prostor pro pásy doprovodné zeleně (bod C.5.1.33 výrokové části územního plánu Liberec). Pozemek navazuje na sběrnou komunikaci Kunratickou.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že ji s ohledem na výše uvedené nemá být vyhověno. Podatel navrhoval zařadit do zastavitelné plochy pouze jižní část pozemku, která navazuje na stávající plochy bydlení a v rozsahu po stávající pěší cestu vedoucí přes pozemek. Navrhované řešení bylo i tak vyhodnoceno negativně, jelikož podatelem navrhovaný rozsah zastavitelné plochy by nemusel umožnit realizovat DPS. Zároveň je zde vysloven požadavek na zachování celého pozemku jako nezastavitelného, protože se jedná o jeden z mála „zelených“ pozemků využívaných obyvateli přilehlého sídliště.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0463 – Ing. Martin Havlín

CJ MML 055648/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1239/6, 1239/12, 1241/3, 1242/2, 1244/3

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Z titulu vlastníka pozemků p.č. 1239/6, 1239/12, 1241/3, 1244/2, 1244/3 v k.ú. Starý Harcov připomínkuji tímto změnu funkčního využití výše uvedených pozemků. Dle současného územního plánu jsou parcely řešeny jako plocha přírody a krajiny – travní porosty. Vzhledem k tomu, že na uvedených parcelách uvažuji s výstavbou RD, navrhuji tedy změnit současné využití daných parcel na plochy pro bydlení venkovské.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Část uvedených pozemků je zařazena do ploch přírody a krajiny – travní porosty, jedná se o soukromý pozemek, kde vlastník uvažuje s výstavbou 3-4 RD dle zpracované studie – která byla předložena, parcely jsou přímo přístupná ze stávající místní komunikace přičemž na sousední parcele se nachází rovněž RD.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1239/6, 1239/12, 1241/3, 1242/2, 1244/3 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS1) vyjma pozemku parc. č. 1241/3 zařazeného do stabilizovaných ploch veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B1) vyjma pozemku parc. č. 1241/3 zařazeného do stabilizovaných ploch veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B1) vyjma pozemku parc. č. 1241/3 zařazeného do stabilizovaných ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B1),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B1),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecné (BO.1),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecné (BO.1).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1239/6, 1239/12, 1241/3 do stabilizovaných ploch bydlení čistého a pozemky parc. č. 1244/2, 1244/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel navrhuje pozemky zařadit do ploch bydlení venkovského vzhledem k záměru výstavby 3 - 4 rodinných domů.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zařazeny do návrhových ploch bydlení (B1). Z toho vyplývá, že požadavek podatele byl tímto návrhem zohledněn. Z podané připomínky spíše vyplývá, že si podatel spletl územní plán z roku 2002 s novým návrhem pro společné jednání (2016), protože ten kategorii ploch přírody a krajiny nemá na rozdíl od územního plánu z roku 2002. Nový návrh územního plánu zahrnul pozemky do ploch pro bydlení, protože jsou pro výstavbu vhodné, jelikož se nacházejí v proluce v zástavbě, jsou v blízkosti kapacitní komunikace a jsou v dosahu technické infrastruktury (voda a elektro).

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že jí již bylo vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do návrhových ploch bydlení (B1). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do návrhových ploch bydlení všeobecného (BO.1). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0464 – Ing. Martin Havlín

CJ MML 055651/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2150/1

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Z titulu vlastníka pozemku p.č. 2150/1 v k.ú. Starý Harcov dávám tímto připomínku ke změně funkčního využití výše uvedeného pozemku. Dle současného územního plánu je parcela vedena jako plocha přírody a krajiny – travní porost. Vzhledem k tomu, že na citované parcele uvažuji s výstavbou RD, navrhuji tedy změnit současné využití dané plochy na plochy pro bydlení venkovské.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____
ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Kromě snahy zrealizovat kvalitní bydlení pro potřeby členů rodiny v klidné části města, je mojí snahou zároveň zabránit šíření plevelů, dále bych rád zamezil samovolnému odhazování odpadků – pozemek není oplocen a cesta směřující dále do lesa k tomu přímo vybízí. Již několikrát jsem musel na své náklady odstraňovat odpady z pozemku. Přesně kolem parcely vede hranice CHKO, nicméně ze všech stran je tato parcela obklopena již stávající zástavbou.. parcela je přímo přístupná ze stávající komunikace.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2150/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.1),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.1),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.1).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných stabilizovaných ploch sídelní zeleně, protože se nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Pozemek z uvedených požadavků nesplňuje požadavek spočívající v přednostním využití zastavěných ploch, protože podle územního plánu z roku 2002 se nacházel v nezastavitelných plochách přírody a krajiny.

Do ploch sídelní zeleně územní plán Liberec zahrnuje pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Pozemek je dle evidence katastru nemovitostí veden jako pozemek trvalého travního porostu a také se na něm nachází vzrostlá zeleň. Plochy sídelní zeleně byly vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, což pozemek splňuje. Dle územního plánu z roku 2002 se nacházel v nezastavitelných plochách. Pozemek zároveň tvoří proluku v zástavbě.

Přesto v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k novému prověření využití pozemku a nově byl zařazen do návrhových ploch bydlení (B.1). K tomu bylo přistoupeno i přes to, že se pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH jak je popsáno výše. Do ploch pro bydlení byl zařazen, protože pozemek je evidentní prolukou v zástavbě. Pozemek přímo navazuje na ulici Lukášovskou, podél které se již zástavba nachází. S ohledem na polohu pozemku ve stávající řadě zástavby nebude narušen požadavek plánu péče CHKO JH, aby byl dodržen typický liniový charakter tohoto území. Pozemek je v jedné linii zástavby při ulici Lukášovské. Zároveň nenaruší požadavek plánu péče CHKO JH, aby se chránily pohledově exponované polohy. Pozemek s ohledem na svoji polohu při ulici Lukášovské nemůže být pohledově exponován. V tomto případě bylo i přihlédnuto k tomu, že se v řešeném území prakticky nenacházejí žádné nevyužitá zastavitelná plocha. Pozemek byl navržen z důvodu umožnění alespoň minimálního rozvoje bydlení v tomto území. V tomto případě byl upřednostněn veřejný zájem na bydlení před veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.1). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.1). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0465 – Lubomír Touš

CJ MML 060377/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 955, 956/1

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Na kú Starý Harcov č.p. 955 a 956/1, truhlý
travní povost, žádám o schválení změny
na zastavitelnou plochu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

V minulosti byl na parcele č. 955 postaven
rekreační dům a podal jsem na stav. úřad
žádost o dodatečné povolení stavby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 955, 956/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP: návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání: návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání: návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání: návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání: návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a chtěl by je zařadit do ploch umožňujících rekreační dům.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v konceptu ÚP (2011) pozemkům funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). Pozemky byly do ploch veřejného prostranství – zeleň zahrnuty z důvodu jejich blízkosti k Harcovskému potoku a jeho záplavového území do jehož z části zasahuje pozemek parc. č. 956/1 a jeho sousedství s Křemenným potokem. Plochy veřejných prostranství zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny mimo jiného k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové zelené kostry obce bez ohledu na vlastnictví. Pozemky byly zahrnuty do návrhové plochy veřejných prostranství zeleně 3.40.VZ, pro které byl dle podkapitoly D.4 „veřejná prostranství“ 5. odstavce výrokové části konceptu ÚP stanoven požadavek na její zahrnutí do pásu ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a vodních toků. Z toho vyplývá, že v tomto případě plochy veřejných prostranství zeleně mají sloužit jako ochranný a doprovodný pás zeleně podél Harcovského a Křemenného potoka a podél Lukášovské ulice. Tyto zelené pásy projektant ÚP vymezil v souladu s požadavkem zadání územního plánu, ve kterém byl v kapitole c) „požadavky na rozvoj území obce“ uveden požadavek na vyznačení pásů zeleně podél vodních toků.

S ohledem na existenci Harcovského potoka se přibližně polovina pozemku parc. č. 956/1 nachází v záplavovém území Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vyznačovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymežit zastavitelná plocha pro rekreaci. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Tento argument potřebnosti by šlo obhájit v případě, že by už na katastru Starého Harcova byly využity všechny rozvojové plochy pro bydlení a rozvoj by už nebylo možné směřovat na jiné pozemky nezasažené záplavovým územím.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nacházejí pozemky, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umisťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětné pozemky v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byly pozemky zařazeny, byly v územním plánu Liberec vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umístování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešeném území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byly pozemky zahrnuty do zeleného pásu. Tím je zdůrazněna jejich nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jejich zástavby.

Pozemky nejsou vhodné pro výstavbu i s ohledem na svoji polohu v území. Ze své severní, západní a jižní strany jsou ovlivněny komunikacemi. Nachází se pod opěrnou zdí komunikace. Ze své východní a jižní strany jsou ovlivněny místním vodním tokem. Pozemky funkčně souvisí se sousedním nezastavitelným pozemkem. Územní plán Liberec pro toto území převzal koncepci stanovenou v územním plánu z roku 2002, který pozemky i sousední pozemky (vyjma pozemku parc. č. 958 k. ú. Starý Harcov, na kterém se nachází stavba a parc. č. 957, který tvoří zahradu k pozemku parc. č. 958) zařadil mezi pozemky prioritně určené pro výstavbu. Pozemek nebyl určen prioritně pro zástavbu i z důvodu, aby územní plán Liberec neumožnil legalizaci stávajících staveb (nelegálnost minimálně stavby pro rekreaci zmínil sám podatel v rámci této připomínky) na pozemcích a umožnil jejich postupné vymístění. Na pozemcích se nachází soubor staveb, které lze hodnotit jako architektonicky velice nezdařilé. Nachází se zde stavba vyvolávající dojem rekreační chaty a k ní další „přílepkové“ stavby jako kůlna, altán a podobně. Stavby v porovnání s okolní zástavbou tvořenou rodinnými domy o větších zastavěných plochách a o celkově větší hmotě a v blízkosti sokolovny působí v území nepatřičně a proto se je územní plán Liberec snaží vymezením nezastavitelné plochy vymástit.

V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. S ohledem na to byly pozemky zahrnuty do plochy sídelní zeleně (3.40.Z), která přebírá funkci ploch veřejných prostranství – zeleně. Pozemkům byla ponechána nezastavitelná funkce, protože v území nenastaly žádné nové důvody pro změnu.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.9 výrokové části pro společné jednání (2016) se vymezuje nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,.... a

není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚP. Polohou pozemků v zeleném pásu je dána jejich nezastavitelnost. Problematika zelených pásů je v územním plánu Liberec (2022) řešena v bodech E.3.2.12 a E.3.2.13 výrokové části.

V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemky pro výstavbu nevhodnější. S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tyto pozemky do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než mají tyto pozemky. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo stanovením funkčního využití pozemků jako plochy zeleně sídelní (ZS) konstatováno, že se nejedná o pozemky, které by měly být zařazeny do ploch pro rekreaci. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jím stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0466 – Yovko Galev

CJ MML 060378/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 956/2

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Na KÚ Starý Harcov č.p. 956/2, trvalý travní porost, žádám o schválení změny na zastavitelnou plochu, nebo alespoň její část.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

V minulosti byl na této parcele postaven drobný rekreační objekt, dřevník a kůlna a v nedávné době jsem si podal na stav. úřad žádost o dodatečné povolení stavby. Okolní parcely jsou v zastav. ploše, i níže položené a nejsou v zastav. oblasti.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: (identifikační údaje označené * jsou povinné dle § 27 územního řádu)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 956/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a chtěl by jej nebo jeho část zařadit do ploch umožňujících rekreační dům.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v konceptu ÚP (2011) pozemku funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). Pozemek byl do ploch veřejného prostranství – zeleň zahrnut z důvodu existence Harcovského potoka a jeho záplavového území. Plochy veřejných prostranství byly zároveň zařazeny do zelených pásů, které sledují zejména vodní toky a slouží k jejich ochraně a ochraně souvisejícího území. Zároveň tvoří ucelenou síť městské zeleně bez ohledu na vlastnictví. Plochy veřejných prostranství zeleň mají sloužit jako ochranný a doprovodný pás zeleně podél Harcovského potoka. Tyto zelené pásy projektant ÚP vymezil v souladu s požadavkem zadání územního plánu, ve kterém byl v kapitole c) „požadavky na rozvoj území obce“ uveden požadavek na vymezování pásů zeleně podél vodních toků.

S ohledem na existenci Harcovského potoka se prakticky celý pozemek (většina staveb) nachází v záplavovém území Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha pro bydlení, která umožňuje i rekreaci. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy pro bydlení nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Tento argument potřebnosti by šlo obhájit pouze v případě, že by už na katastru Starého Harcova byly využity všechny rozvojové plochy pro bydlení a rozvoj by už nebylo možné směřovat na jiné pozemky neomezené žádnými limity jako například nezasažené záplavovým územím. Tento případ zatím nenastal, jelikož územní plán Liberec má v sektoru východ, do kterého byla zařazena většina katastru Starého Harcova, vyčleněno pro bydlení 37,5 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemek, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětný pozemek v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byl pozemek zařazen, byly v územním plánu Liberec vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umístování nových

zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešeném území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byl pozemek zahrnut do zeleného pásu. Tím je zdůrazněna jeho nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jeho zástavby.

Pozemek není vhodné zahrnout do zastavitelných ploch i s ohledem na svoji polohu v území. Pozemek je ze své severní strany, západní a jižní strany ovlivněn komunikacemi. Ze své východní a jižní strany je ovlivněn místním vodním tokem. Pozemek funkčně souvisí se sousedními nezastavitelnými pozemky. Územní plán Liberec pro toto území převzal koncepci stanovenou v územním plánu z roku 2002, který pozemek i sousední pozemky (vyjma pozemku parc. č. 958 k. ú. Starý Harcov, na kterém se nachází stavba a parc. č. 957 zahrada k pozemku parc. č. 958) zařadil mezi pozemky nezastavitelné. Pozemek byl zařazen do nezastavitelných ploch i z důvodu, aby územní plán Liberec neumožnil legalizaci stávajících staveb (nelegálnost minimálně stavby pro rekreaci zmínil podatel v rámci této připomínky) na pozemku a umožnil jejich postupné vymístění. Na pozemku se nachází soubor staveb, které lze hodnotit jako architektonicky velice nezdařilé. Nachází se zde stavba vyvolávající dojem garáže a k ní další „přílepkové“ stavby. Stavby v porovnání s okolní zástavbou tvořené rodinnými domy o větších zastavěných plochách a o celkově větší hmotě a v blízkosti sokolovny působí v území nepatřičně a proto se je územní plán Liberec snaží vymezením nezastavitelné plochy vymístit.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. S ohledem na to byl pozemek zahrnut do plochy sídelní zeleně (3.40.Z). Pozemku byla ponechána nezastavitelná funkce, protože v území nenastaly žádné nové důvody pro změnu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byl pozemek zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Územní plán Liberec vymezuje zelené pásy i na soukromých pozemcích. V případě pozemku podatele tyto zelené pásy nebudou mít funkci veřejnou ve smyslu jejich využívání veřejností, ale budou zajišťovat ochranu území před další výstavbou, která by mohla být zasažena pronikající povodňovou vlnou a zároveň budou zajišťovat spojitost zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0467 – Jan Fajstavr

CJ MML 062636/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1251/7, 1259/3, 1249/6, 1248/4, 1260/10

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ŽADÁME O ZARÁZENÍ

DO KATEGORIE B.1.15.70., NEBOŽ NAŠE POZEMKY JSOU LOGICKOU
SOUČÁSTÍ OKOLNÍCH POZEMKŮ V ULICI SVĚŽNA, ZARÁZENÝCH DO KATEGORIE
B.1.15.70.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 2 MAPKY

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

NAŠE POZEMKY JSOU LYKI ZARÁZENÝ DO KATEGORIE B.1.7.85. S PLOCHAMI
V TĚTO KATEGORII NEMAJÍ ŽÁDNOU SOUVISLOST, NEEKZISTUJE K NIMI PŘÍSTUP,
TEA JE JEN Ž UZERSKÉ UL. A SOUKROMĚ PRÍSTUPOVÉ CESTY.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1251/7, 1259/3, 1249/6, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS 1, Kzn max. 10 %, Kzc max. 20 %) (pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3), plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) (pozemky parc. č. 1249/6, 1248/4, 1260/10),

Návrh pro společné jednání (2012) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.10.80),

Návrh pro veřejné projednání (2013) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85),

Nový návrh pro společné jednání (2016) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85.v),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B.1.15.70.v),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v),

Dokumentace pro vydání (2022): (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1249/6 v k. ú. Starý Harcov zahrnul do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemky do regulačního bloku B1.15.70, protože si myslí, že pozemky jsou jeho logickou součástí. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch bydlení, které byly součástí regulačního bloku B1.7.85.v.

Pozemky byly zařazeny do tohoto regulačního bloku, protože se jedná o okrajovou lokalitu, která navazuje na lesní pozemky a je zasažena ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa. Vzhledem k této poloze lokality, která je potencionálně ohrožena padajícím lesním porostem, bylo žádoucí v ní nezahušřovat zástavbu. Proto byl její koeficient stanoven na 7 %, který by na menších pozemcích mohl zamezit výstavbě a tím předejít k případným střetům s lesním porostem.

V rámci dalšího projednávání návrhu územního plánu (nový návrh pro veřejné projednání 2018) došlo s ohledem na požadavek č. 12 „Prověřit a zaktualizovat koeficienty maximálního zastavění a předat jako podklad pořizovateli“ uvedený v kapitole C „Požadavky pořizovatele“, Požadavku 2018 k prověření již stanovených koeficientů uvedených pozemků a na základě provedení nového zhodnocení výše uvedených důvodů došlo ke změně intenzit pozemků. U pozemků došlo ke zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami ze 7 % na 15 %. Koeficient mohl být zvýšen, protože pozemky byly nově zařazeny do regulačního bloku, ve kterém se nachází méně roztroušená zástavba, než byla v původním regulačním bloku. Pozemky jsou součástí regulačního bloku s větší hustotou zástavby, proto jim mohl být zvýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami. Pozemky původně byly součástí regulačního bloku, který kopíroval severozápadní až severovýchodní hranici lesních pozemků. Nyní jsou pozemky součástí regulačního bloku, který se dotýká lesních pozemků pouze na severozápadní hranici a jižní hranici zasahuje až k Jizerské ulici.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch bydlení (B.1.15.70.v). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO.1.15.70.v). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0468 – Petr Pešta, Kateřina Peštová

CJ MML 062405/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 277/1, 277/2, 278

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Na výše uvedených pozemcích je v původním návrhu/konceptu ÚP, stávajícím ÚP, tato plocha vedena jako „Plochy sídelní zeleně“. Předmětné pozemky nejsou ani kulturou v katastru nemovitostí ani ve skutečnosti zelení. Jedná se o zastavěnou plochu a ostatní plochy. Předmětné pozemky jsou využívány k podnikatelské činnosti více jak 18 let, kde na těchto pozemcích je provozováno zařízení ke sběru a výkupu odpadů.

Tímto podáváme písemnou námitku a připomínku, aby předmětné plochy na pozemcích 277/1, 278, 277/2 byly v územní plánu vedeny tak, aby toto začlenění umožňovalo dálo provozovat a rozvíjet uvedenou podnikatelskou činnost /např. Plochy výroby a skladování/.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 277/1, 277/2, 278 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované a návrhové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované a návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinné zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně a požaduje je zahrnout do ploch, které umožní rozvoj podnikatelských aktivit.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch s ohledem na koncepci územního plánu Liberec spočívající ve vymezení zelených pásů. Pozemky se nacházejí v místě bývalého lomu při ulici Svobody, ve kterém se nacházela výkupa druhotných surovin. Pozemky jsou obklopeny svahy zeleně pod areálem Technické univerzity v Liberci a navazují na další zelené pozemky podél ulice Svobody. Na pozemku st. č. 277/2 se nachází stavba pro výrobu a skladování. Pozemky byly s ohledem na svoji polohu zahrnuty do zeleného pásu, což je zřejmé z výkresu

koncepte krajiny, ve kterém jsou jednoznačně vymezeny zelené pásy. Zelené pásy se dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezují nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí.

Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚP. Pozemky mají sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně. Tím, že územní plán Liberec nezahrnul pozemky do ploch umožňujících rozvoj, říká, že chce z pozemků postupně vymást stávající činnosti a uvést je do přírodní podoby.

Ke stanovenému funkčnímu využití pozemků je nutné upozornit, že pozemky se již podle územního plánu z roku 2002 nacházely v nezastavitelných plochách. Nový územní plán Liberec tedy z tohoto pohledu nic nemění. Pozemky ponechává v nezastavitelných plochách. Jestliže jsou pozemky v soukromém vlastnictví a zelené pásy mají sloužit jako veřejně přístupné, neznamená to automaticky, že se na nich veřejnost bude moci pohybovat. Zařazením pozemků v územním plánu Liberec do pásů sídelní zeleně pouze znamená, že by se měly do budoucna zpřístupnit k veřejnému užívání. Bez souhlasu majitele pozemku to ale samozřejmě nepůjde! Stanovené funkční využití pozemků nemůže podatel znemožnit jeho dosavadní využívání. Bude-li ale podatel chtít využití rozšířit a bude-li to takové využití, které bude vyžadovat povolení od stavebního úřadu, tak už se začne posuzovat soulad záměru s územním plánem a to pak může být problém. Nebude-li záměr v souladu s regulativy ploch sídelní zeleně, tak nebude přípustný a nepůjde tedy uskutečnit.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0469 – Martin Hrabaň

CJ MML 063350/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1282/1

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ZHĚNA ZPŮSOBU VYUŽITÍ PARCELY
Z OSTATNÍ PLOCHA NA STAVEBNÍ

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uv

STAVBA GARÁŽÍ

Vývoj funkčního využití

Pozemku parc. č. 1281/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinné zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařazení pozemku do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu garáže.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň. Do této plochy byl zařazen s ohledem na stávající uspořádání území. Pozemek je bývalým lomem, na jehož části se nachází vzrostlá zeleň a navazuje na pozemky, na kterých se nachází vzrostlá zeleň. Proto byl pozemek zahrnut do systému městské zeleně k zajištění stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Nezastavitelnou funkci mu již stanovil územní plán z roku 2002, protože jej zahrnul do nezastavitelných ploch přírody a krajiny. Koncept ÚP (2011) tedy ponechal pozemku nezastavitelnou funkci.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy veřejných prostranství zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch veřejných prostranství – zeleně (VZ) byla zrušena.

V návrhu pro společné jednání (2012), veřejné projednání (2013) a v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek ponechán ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně (Z).

V rámci vyhodnocení výsledků projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí má být vyhověno. Důvodem bylo, že pozemek je jednoznačnou prolukou v zástavbě, je obklopen pozemky určenými k zástavbě a není na něm evidován žádný lom ani limit spojený s těžbou. Pozemek byl vyčleněn ze systému městské zeleně.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0470 – Pavlína Kochlíková

CJ MML 065789/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 470/11

Vyhodnocení: **Připomínce se nevyhovuje.**

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): *„Na základě prostudování nového návrhu ÚP nesouhlasím s umístěním komunikace ...Nová Jizerská –přeložka pod ozn 3.74.B která zasahuje svým silničním tělesem na můj pozemek 470/1.“*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 0
ní nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Požaduji odstupovou vzdálenost navrženého silničního tělesa: min. 3m od hranice pozemku 470/1. Děkuji.....“

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s umístěním komunikace „Nová Jizerská“, která svým tělesem zasahuje na jeho pozemek. Požaduje posunout odstupovou vzdálenost tělesa od hranice pozemku o 3 metry.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla navržena přes část pozemku podatele komunikace 3.74.M „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h. Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územními plány vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umisťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na Jizerské hory. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územních plánech vymezen a tedy i znám přes 30 let.

Trasování této komunikace bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu. Byla zohledněna konfigurace terénu a to tak, že do území vstupuje od Černého potoka stoupáním podél nafukovací haly sportovního areálu k bytovým domům na Sluneční stráni, kde za bytovým domem č. p. 863/11 začíná stoupat podél hrany lesa, kterou kopíruje po stávajících loukách jihozápadním až severovýchodním směrem. Dále vede paralelně vedle stávající ulice Na Skřivanech a asi po 250 metrech se začíná stáčet severozápadním směrem k ulici Jizerské, na kterou se napojuje přibližně po 200 metrech. Toto řešení je navrženo i s ohledem na velkou rozvojovou plochu Technické univerzity v Liberci. Jiné dopravní řešení s ohledem na konfiguraci terénu a existující zástavbu není možné.

V územním plánu Liberec je tato komunikace vymezena jako koridor o šíři 30 metrů. Tím, že je komunikace vymezena v koridoru, není určeno její přesné umístění, ale je vymezen prostor, do kterého se má stavba umístit. Přesné umístění stavby se bude řešit v rámci následujícího územního řízení. Územní plán Liberec tedy nenavrhuje přesné umístění komunikace a podatel tedy ani nemůže vědět, jestli komunikace přes jeho pozemek povede. To se posoudí až v rámci územního řízení, jehož výsledkem bude územní rozhodnutí o umístění stavby komunikace.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně trasování komunikace. Pozemek je součástí plochy dopravy silniční (DS) s označením Z3.74.DS.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSj_0471 – Vladislav Štekr

CJ MML 067622/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1056/37

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Původní žádost o změnu územního plánu byla podána již 16.1.2008. S tímto novým návrhem územního plánu nesouhlasím, již v roce 2011 bylo mému požadavku vyhověno. Bohužel po další úpravě v roce 2013 byl návrh změněn. Při projednávání mě bylo sděleno, že v uvedené lokalitě je málo zeleně a proto došlo k převedení parcely zpět do "Plochy přírody a krajiny..."

Toto zdůvodnění bylo naprosto scestné, všude kolem je tolik zeleně, že ji nikde není víc.

Při veřejném projednávání dne 7. 3. 2016 mě bylo pracovníkem územního plánu sděleno, že požadavku o změně nebylo vyhověno proto, že k pozemku není přístupová cesta o šířce 8 m. Toto zdůvodnění je také velmi divné a zřejmě jen účelové. U kolika domů je tento požadavek splněn? Na sídlištích jsou k velkým bytovým domům chodníčky široké pouhých 1,5 m. Jak může být požadován přístup k malému rodinnému domku široký 8 m?

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1056/37 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení 3.39.BS2, která s dalšími sousedními pozemky tvořila plochu určenou soustředěnému individuálnímu bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu. Plocha tvořila proluku v zástavbě. Do bydlení byla zahrnutá i s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury. Přes plochu prochází vrchní el. vedení, v její blízkosti

se nachází středotlaký plynovod a vodovod. Prakticky celá plocha se nachází na půdách s V. třídou ochrany ZPF, tedy nejnižší. Nejedná se tedy o pozemky s kvalitní půdou a nejsou vhodné pro zemědělství. Z pohledu ochrany ZPF nebyl důvod k nezahrnutí pozemků do plochy pro bydlení.

V rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) došlo k novému prověření funkčního využití pozemku a na základě podmínek v území, byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byl zahrnut, jelikož se jedná o pozemek, který je součástí většího celku značně svažitéch luk. Pozemek tvoří údolnici, která klesá směrem od Vřesové ulice ke Klihové stezce. S ohledem na terénní podmínky se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. Pozemek je také bez přístupu k veřejné komunikaci. V konceptu ÚP byl sice pozemek zahrnut do ploch pro bydlení i přes uvedené negativa, ale s ohledem na další projednání byl vyhodnocen jako pro výstavbu již nevhodný. Nutno přihlídnout i k tomu, že koncept ÚP vymezoval plochy bydlení v kontextu navrhované velikosti města Liberce do roku 2030 na 120 000 obyvatel. S ohledem na to se do zastavitelných ploch pro bydlení dostaly i pozemky, které by při stanovené nižší výhledové velikosti nebyly do ploch pro bydlení zahrnuty. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) byly zpracovány Pokyny 2012, které v kapitole A. „Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec“ v bodě 7. mají stanoven požadavek na respektování výhledové velikosti města na 106 000 obyvatel a s ohledem na to navrhnout rozvojové plochy pro bydlení a pracovní aktivity. S ohledem na to bylo postupováno dle § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemku. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

Podatel uvádí, že při projednání mu bylo sděleno, že v uvedené lokalitě je málo zeleně, kvůli čemuž byl pozemek zařazen do nezastavitelných ploch. Pořizovatel k tomu uvádí, že pozemek byl zařazen do nezastavitelných ploch s ohledem na výše uvedené.

Podatel dále uvádí, že při veřejném projednání mu bylo pracovníkem územního plánu sděleno, že požadavku nebylo vyhověno kvůli neexistenci přístupové cesty o šířce 8 m. To se mu zdá podivné, když jiné stavby v okolí tento požadavek nesplňují. Pořizovatel k tomu uvádí, že pozemek byl zařazen do nezastavitelných ploch s ohledem na výše uvedené. Požadavek na šíři přístupové cesty 8 metrů, o které píše podatel, není požadavkem na šíři 8 metrů přístupové komunikace, ale požadavek na 8 metrové veřejné prostranství, jehož součástí má být komunikace. Tento požadavek vyplývá z ustanovení § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., které říká, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Jedná se o požadavek, který se má řešit na úrovni územního rozhodování nikoliv při tvorbě územního plánu. Důvodem pro nezahrnutí pozemku do zastavitelných ploch není důvod nedostatečné šíře veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující rodinný dům, ale důvody, které jsou popsány výše.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na

jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově 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_0472 – Ing. Radovan Novotný, UNIRELAX spol. s r. o.

CJ MML 067966/16

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1569/375

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text námitky:

PROJEKTOVATEL (NEBO UVEŠT POUZE „NESOUHLASÍ“).

Jako níže podepsaný vlastník pozemků č. 1569/375 v katastrálním území Starý Harcov vznáším připomínku dle §50 zákona 183/2006 Sb. odst. 3 k navrhovanému procentu zastavěnosti 20%.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

S ohledem na deklarovaný záměr koncepce ÚP, a to zahušťování stávajících stavebních ploch a zastavěných lokalit, se domnívám, že s ohledem stávající procento zastavěnosti 25% okolní zástavby je mnou navrhované zahuštění zástavby v návrhové lokalitě na stejné procento 25% vhodné.

NÁVRH ŘEŠENÍ

Navrhuji úpravu regulativu B – na zastavitelnost 20%

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1569/375 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC2) Kzn max. 30 %, Kzc. max. 60 %, severozápadní cíp stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení (B.2.25.50), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do ploch bydlení s koeficientem zastavění nadzemními stavbami 25 % vzhledem k okolní zástavbě.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek vyjma severozápadního cípu zařazen do stabilizovaných ploch pro bydlení s koeficientem zastavění nadzemními stavbami 20 % a s minimálním podílem zeleně 60 %. V novém návrhu pro veřejné projednání došlo na části pozemku ke změně funkčního využití, kdy nově byla do nezastavitelných ploch sídelní zeleně zařazena i východní část pozemku. V ploše bydlení zůstala pouze ta část pozemku, na které se nacházejí garáže a související nezbytné části pozemku sloužící jako přístup ke garážím. Tímto byl znázorněn skutečný stav v území.

K této změně došlo s ohledem na nesouhlasné stanovisko Magistrátu města Liberce odboru životního prostředí ze dne 29. 2. 2016, které uplatnil ke společnému jednání o novém návrhu územního plánu. Ve stanovisku vyslovil nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1569/375 v k. ú. Starý Harcov i v části, ve které se nenacházejí garáže. Požadoval, aby byla zastavitelná část pozemku vymezena dle aktuálního stavu v území. Na základě nesouhlasného stanoviska pořizovatel vyvolal dohodovací řízení, jehož výsledkem bylo uzavření dohody, která byla uzavřena ke dni 1. 6. 2017. K předmětnému pozemku byla uzavřena dohoda, že zastavitelná část bude zredukována na rozsah stávajících garáží.

Tato změna je v souladu s požadavkem č. 15 uvedeným v Požadavcích 2018, který požaduje prověřit koncepci zelených pásů. Územní plán Liberec zelené pásy řeší v rámci ploch sídelní zeleně. Tyto pásy tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou. Východní část pozemku byla nově zařazena do zeleného pásu, protože je přirozenou součástí sousedních nezastavitelných ploch. Na této části pozemku se nachází vzrostlá zeleň. Z pohledu širšího okolí lze konstatovat, že podél Sněhurčiny ulice směrem k harcovskému údolí jsou pouze zelené plochy, které jsou narušeny jedněmi řadovými garážemi, které se nacházejí na západní straně pozemku. Tyto zelené plochy oddělují sídlištní zástavbu od zástavby rodinných domů nacházejících se v harcovském údolí a složí pro krátkodobou rekreaci obyvatel zde žijících. Proto je nutné je chránit v co největší možné míře. Jelikož došlo ke zmenšení zastavitelné části pozemku, došlo ke změně koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficientu zeleně. Zastavěnost nadzemními stavbami byla zvětšena o 5 % a minimální podíl zeleně byl snížen o 5 %. Koeficient zastavění je stanoven s ohledem na stávající zastavěnost zastavitelné části pozemku, která je přibližně 21,5 %. Původně byl koeficient stanoven na 20 % ale s tím, že byl stanoven pro větší zastavitelnou část pozemku, která by umožňovala i plošně rozsáhlejší zástavbu, což bylo s ohledem na sousední zeleň a stávající uspořádání území vyhodnoceno negativně. Rovněž s ohledem na pohledově exponované místo, by se nová vyšší zástavba mohla stát negativní dominantou. Zastavitelná část pozemku byla záměrně zahrnuta mezi stabilizované plochy, což značí, že není primárně určena k rozvoji bytové zástavby.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla západní část pozemku zahrnuta do stabilizované plochy bydlení (B.2.25.50), severozápadní cíp a východní část pozemku do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen ve své západní části do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s) a jeho severozápadní cíp a východní část do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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