



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 11

L.1.10 KATEŘINKY U LIBERCE

L.1.10 KATEŘINKY U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka ke konceptu K_0023 – Marie Raslová.....	2
Námitka ke konceptu K_0094 – Ondřej Marek	6
Námitka ke konceptu K_0212 a K_0008 – NISA REALITY s.r.o.	10
Námitka ke konceptu K_0740 – Lukáš Plechatý.....	13
Námitka ke konceptu K_0741 – Ing. Ján Hola	18
Námitka ke konceptu K_0742 – Pavel Barna.....	22
Námitka ke konceptu K_0743 – Hynek Hruška	25
Námitka ke konceptu K_0744 – Hynek Hruška	29
Námitka ke konceptu K_0745 – Tomáš Honzejek	32
Námitka ke konceptu K_0746 – Ing. Tomáš Honzejek	36
Námitka ke konceptu K_0747 – Jan Bobek	40
Námitka ke konceptu K_0748 – Václav Bobek	47
Námitka ke konceptu K_0749 – Marie Janecká	53
Námitka ke konceptu K_0750 – Petr Zeman.....	57
Námitka ke konceptu K_0751 – Bedřich Procházka, Marie Procházková	59
Námitka ke konceptu K_0752 – INTELA s.r.o.	63
Námitka ke konceptu K_0753 – Petr Vetešník.....	68
Námitka ke konceptu K_0754 – Tomáš Řečtáček	74
Námitka ke konceptu K_0755 – Pavla Řečtáčková.....	78
Námitka ke konceptu K_0756 – Eva Řečtáčková.....	82
Námitka ke konceptu K_0757 – Jiří Zeman	86
Námitka ke konceptu K_0758 – Jiří Zeman	90

Námitka ke konceptu K_0023 – Marie Raslová

CJ MML 054935/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 519

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Námi předložený návrh č. 57/66 podaný k procesu pořízení územního plánu, nebyl z hlediska požadované změny na pozemku par. č. 519 nijak do konceptu územního plánu zpracován.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek, na který byl podán návrh na změnu územního plánu, se nachází v zastavěné části horních Kateřinek. Obytné domy sousedící s pozemkem nebo v jeho těsné blízkosti jsou obývány majiteli, kteří mají v těchto domech trvalé bydliště.

K pozemku vede přístupová komunikace z Ladovy ulice. Vytíženost této komunikace známe, v současné době máme trvalé bydliště ul. Ladovy, tzn., v našem případě by se nejednalo o dodatečnou kumulaci dopravních prostředků v oblasti.

Sloup elektrického vedení je na hranici pozemku.

Známe rovněž stanovisko osadního výboru Kateřinek a víme tedy, že se zástupci obyvatel Kateřinek nestaví proti našemu návrhu na změnu územního plánu na daném pozemku. Osadní výbor se na svém jednání dne 19. 3. 2011 dohodl, že nebude rozporovat případnou námitku k našemu návrhu.

Jsme si vědomi, že se náš pozemek, stejně jako přilehlá území, nachází v Chráněné krajinné oblasti Jizerských hor (CHKO), nicméně jsme připraveni komunikovat s dotčenými orgány a organizacemi (CHKO, ČSOP atd.) a zhotovit případný projekt tak, aby byl v souladu s jejich požadavky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 519 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 519, který by chtěl zařadit do zastavitelných ploch pro budoucí výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant pro předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitolu A. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. *Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚP do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Vymezení rozvojových ploch pro bydlení je v této lokalitě nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být

zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku došlo.

Na pozemku jsou také další limity ve využití území. Předmětný pozemek přímo sousedí s PUPFL a nachází se v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. 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 v něm. Umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není na území města Liberec ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce. Předmětný pozemek je téměř celý v tomto 30 metrovém pásmu, proto na něj není vhodné umísťovat stavbu pro bydlení ani rekreaci, protože by tím vzniklo reálné riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu vymezovat.

Zároveň dotčený orgán KULK požadoval v rámci projednání Návrhu pro společné jednání (2012) pro hlavní stavby na zastavitelných plochách bydlení včetně ploch přestavby stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná s tím, že umísťování dalších staveb do 25 m od okraje lesa bude tedy podmíněno změnou územního plánu. Požadavek Krajského úřadu na nezastavitelnou pevnou vzdálenost od lesa vycházel ze zkušeností, kdy docházelo k tomu, že byly nabízeny pozemky, které původně umožňovaly umístění staveb ve vzdálenosti větší než 25 m od lesa, ale byly z důvodů prodeje rozděleny tak, že některé jejich části se pak téměř výhradně nacházely ve vzdálenosti do 25 m od lesa. Na takovéto plochy nebylo již možné umístit stavbu tak, aby byla dodržena požadovaná odstupová vzdálenost vyžadovaná orgánem státní správy lesů. Vzhledem k absenci tohoto regulativu v územním plánu z roku 2002 byli často s touto skutečností noví majitelé takových pozemků konfrontováni až, když jim v rámci stavebního řízení bylo na základě nesouhlasného stanoviska orgánu státní správy lesů znemožněno realizovat stavbu. Z důvodu uplatnění tohoto stanoviska nebyly na území města v tomto pásmu vymezovány zastavitelné plochy, tedy nebyla vymezena ani plocha na předmětném pozemku, který téměř celý v tomto pásmu leží.

Tyto plochy lesa jsou zároveň vymezeny jako funkční biocentrum, čímž by došlo k rozšíření zástavby až na jeho hranici. Z důvodu ochrany územního systému ekologické stability je vymezení rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku také nevhodné.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů kontinuálně pro podobné plochy nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

S návrhem na nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námitky, kterou se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v ploše nezastavitelné zemědělské. Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Také dle územní studie krajiny, která je odborný podkladem, byla tato část území označena jako segment krajiny s dochovanými historickými strukturami a zařazena do I. třídy ochrany krajinného rázu. Dle ÚSK nelze v pásmu I novou výstavbou, přestavbou nebo změnou využití území měnit existující charakteristické a cenné vizuální vztahy zástavby a krajinného rámce včetně existujícího vztahu zastavěných a nezastavěných ploch. Nelze tudíž vytvářet nové plochy či skupiny zástavby (zastavitelné) vně zastavěného území ani v okrajových částech existující zástavby, které by mohly nepříznivě ovlivnit harmonické rozhraní zástavby a krajinného rámce (přechod zástavby do krajiny). Nová zástavba může dotvářet urbanistickou strukturu na volných plochách uvnitř zastavěného území mimo lokality s typickými znaky tradiční zástavby a urbanistické struktury a bez vlivu na vizuální obraz sídla. V pásmu I není možná výstavba v pohledově exponovaných polohách a v polohách, kde by došlo ke změně existující siluety zástavby. Z výše uvedených požadavků stanovených v území studii krajiny, která je vysoce odborným podkladem, je zřejmé, že na předmětném pozemku není vhodné vzhledem k jeho exponované poloze na rozhraní zástavby a lesních porostů, umísťovat další stavby.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námitka ke konceptu K_0094 – Ondřej Marek

CJ MML 052195/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky: plocha 2.01.BS – pozemky parc. č. 436/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č.436/1, 436/9), 441/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1)

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

Místní nezpevněná komunikace není dimenzována na provoz s případnou výstavbou domu 2.01.BS1, navíc pozemek je ve svahu a je podmáčen.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavbou by se poničil luční a mokřadní ekosystém na daném pozemku a byl by nenávratně poškozen přirozený pramenný systém. Navíc příkrý svah v kombinaci s podmáčením by případnou stavbu neúměrně prodražil či znemožnil. Další stavba v dané lokalitě poškodí vesnický ráz oblasti s výrazným rekreačním nádechem.

Mám za to, že změna využití pozemku z trvale travního na stavební je spíše spekulací s pozemky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 441/1, 436/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 441/1 - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 441/6 - západní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/10 - západní cíp – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/1, 436/9 - 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 veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy 2.01.BS1 v Konceptu ÚP (2011) a předmětné pozemky požaduje zařadit do nezastavitelných ploch. V námitce je uveden pozemek parc. č. 436/1 (který byl následně rozdělen na pozemky 436/1, 436/9), ale tento pozemek byl v Konceptu ÚP (2011) součástí ploch smíšených nezastavitelných. Plocha 2.01.BS1 byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena téměř celá na pozemku parc. č. 441/1 (který byl následně rozdělen na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1), proto pořizovatel vyhodnocuje v námitce pozemek parc. č. 441/1 v jeho katastrální podobě při projednání Konceptu ÚP (2011), tedy v době uplatnění námítky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant na části předmětných pozemků navrhnul v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese 2.01.BS1, která zahrnovala část původního pozemku parc. č. 436/1 a téměř celý pozemek 441/1.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“*

Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Konkrétně MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 2.01.BS1 vneslo následující požadavek: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem, jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o lokalitu s roztroušenou zástavbou navazující na les, kde prochází hranice CHKO Jizerské hory. V této lokalitě je nevhodné další zahušťování zástavby. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě výše uvedeného stanoviska MML ŽP byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn k vypuštění plochy 2.01.BS1. Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) ji zařadil do ploch zemědělských.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně funkčního využití nezastavitelné plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlicím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení plochy sídelní zeleně je v souladu také s požadavky v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby nového návrhu ÚPL, protože pozemky již vybíhají do volné krajiny a nenavazují na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. V lokalitě byly na základě projednání jednotlivých fází ÚPL vymezeny pouze stabilizované plochy v rámci zastavěného území a další rozvoj se zde nenavrhuje.

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

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětné pozemky. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně

blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic Nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy nejsou předmětné pozemky pro vymezení rozvojové plochy bydlení všeobecného vhodné.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námitka ke konceptu K_0212 a K_0008 – NISA REALITY s.r.o.

CJ MML 058976/11, CJ MML 047038/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 207, 208, 209 (nově rozděleno na pozemky st. p. 209/1, 209/2), 211, 212/2, 221/2

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

POŽADUJEME, ABY HLAVNÍ VYUŽITÍ OBSAHOVALO I BYTOVÉ DOMY VÍCEPDLAŽNÍ.

ODŮVODNĚNÍ:

NA STÁVAJÍCÍCH PARCELÁCH Č. 207 a 209 STOJÍ AREÁL BÝV. TOUVÁRNÍ „INTERIÉR“. TENTO AREÁL CHCEME PŘESTAVĚT NA BYTOVÝ DŮM, ZČÁSTI S NEBYTOVÝMI PROSTORY PRO DROBNÉ PODNIKÁNÍ. V TOMTO DUCHU JSME TAKÉ ZMĚNILI STÁVAJÍCÍ ÚP.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 207, 208, 209 (nově rozděleno na pozemky st. p. 209/1, 209/2), 211, 212/2 a 221/2 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšených obytné městské (SM),

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 221/2 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemky parc. č. 207, 208, 209/1, 209/2, 211 a 212/2 do ploch bydlení městského - přestavba.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje pozemky parc. č. 207, 208, 209/1, 209/2, 211, 212/2 a 221/2 vymezit do ploch umožňujících výstavbu bytových domů, kde budou kromě funkce bydlení i nebytové prostory.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant předmětné pozemky vymezil v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených aktivit. V plochách smíšených aktivit byla mimo jiné umožněna výstavba domů smíšené funkce. Dům smíšené funkce byl v Konceptu ÚP (2011) definován jako stavba, jejíž funkční náplň tvoří minimálně 25% bydlení a min 25% občanské vybavení, ostatní náplň odpovídá podmínkám využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Hlavní (přípustné) využití musí zaujímat více než 50% výměry vymezené plochy.

Projektant v rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) upravil podmínky pro využití ploch smíšených aktivit. V textové části kap. F „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ u ploch smíšených aktivit byla vypuštěna definice hlavního využití z důvodu nemožnosti vymezení hlavního využití vzhledem k polyfunkčnosti této funkční plochy a dále byla změněna definice domu smíšené funkce. Dům smíšené funkce byl v Návrhu pro společné jednání (2012) definován jako stavba, kde podlahovou plochu podlaží, které navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a ostatní náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy.

V rámci Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) zastupitelstvo města Liberec v bodě 2. *Upravit podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití*“ schválilo v bodě a. pokyn „*doplnit definice prostorových regulativů v souvislosti s navrženými úpravami*“.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo k úpravě definice domu smíšené funkce. Byl definován jako stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství a jeho podlahovou plochu zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy. Jsou zde tedy umožněny domy, které mají v přízemí navazujícím na veřejné prostranství vybavenost a zbylá podlaží mohou být určena pro bydlení, což koresponduje s požadavkem podatele.

Dále v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je u ploch smíšených aktivit jako podmíněně přípustné využití umožněno umístit bytové domy za splnění obecných a specifických podmínek např. že nově umísťované bydlení neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití dané plochy.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o významnou úpravu, protože plochy smíšené obytné městské nadále připouští jako přípustné využití domy smíšené funkce i trvalé bydlení ve formě bytových domů (již bez podmínek).

Dům smíšené funkce je nově definován jako stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože bytové domy nebyly zařazeny do hlavního využití (tak jak bylo požadováno), ale do přípustného využití. Plochy smíšených aktivit (A) jsou plochy polyfunkční a proto nemají stanovenou hlavní využití. Z výše uvedených skutečností je ale zřejmé, že výstavba požadovaného objektu je dle ÚPL za splnění stanovených podmínek na předmětných pozemcích možná.

Námitka ke konceptu K_0740 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094973/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 461, 468/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z pochy smíšené nezastavitelné převést na plochu bydlení venkovského (viz.nákres).

ODŮVODNĚNÍ:

uvažované parcely navrhované ke změně, jsou umístěny v roztroušené zástavbě, prakticky přímo u stávající komunikace, mají tedy zajištěn příjezd, el.vedení je přímo na parcele.Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 461 a 468/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept územního plánu (2011): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – 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 rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 461 a 468/1 jako pozemky, kde by chtěl vždy část každého z nich vymezit do ploch bydlení pro výstavbu rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant předmětné pozemky v Konceptu ÚP (2011) zařadil do ploch smíšených nezastavitelných (SN) vyjma jižní části pozemku parc. č. 461, který vymezil do stabilizovaných ploch smíšených obytných pro zázemí stávajícího rodinného domu na pozemku st. p 472.

Během projednávání Konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Kateřinky u Liberce, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci Konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislých ploch pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zahrnul do stabilizovaných ploch bydlení pouze jižní cíp pozemku parc. č. 461, který opravdu funkčně souvisí se stávající stavbou rodinného domu na pozemku st. p 472.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby

(zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) nejsou zastavěným stavebním pozemkem ani nebyly vyhodnoceny jako proluka v zástavbě.

Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Vymezení zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch v horní části k.ú. Kateřinky v ÚPL je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což tato lokalita svým charakterem rozptýlené zástavby bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Toto území je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla volná krajina chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

Vymezení nových rozvojových ploch v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny). Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě, proto není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Vzhledem k přírodní cennosti ploch zde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

Předmětné pozemky se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy na předmětných pozemcích došlo.

Předmětné pozemky se nachází v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. 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 v něm. Umístěním stavby na předmětné pozemky vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) vyznačil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, 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. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu

(2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*, bod 1. *Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* písm. a. *Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků*, b. *Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách*, c. *Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně*. Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

S návrhem na nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚPL (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním předmětných pozemků v ploše zemědělské s odůvodněním, že leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně vymezení stabilizované plochy bydlení v jižní části pozemku parc. č. 461. Severní část pozemku parc. č. 461 a pozemek parc. č. 468/1 byly v Návrhu ÚP pro společné jednání (2012) a Návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) navrženy do stabilizovaných ploch zemědělských (K).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly části pozemků z plochy zemědělské navrženy do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Kateřinek, a proto byly vymezeny do ploch sídelní zeleně.

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

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

Námitka ke konceptu K_0741 – Ing. Ján Hola

CJ MML 079896/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 336

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

NAVŘHUJI ZMĚNU PLOCHY ZELENĚ NA PLOCHU PRO BYDLENÍ

ODŮVODNĚNÍ:

JEDNALO BY SE O VÝSTAVBU JEDNOHO ROD. DOMU O ZASTAV. PLOŠE 60 M².
 PARCELA TVOŘÍ PROLUKU V SOUVISLÉ ZÁSTAVBĚ.
 POZEMEK JE PŘÍSTUPNÝ Z MÍSTNÍ KOMUNIKACE.
 ROZVOD EL. EN. JE NA HRANICI POZEMKU.
 KORIDOR ZELENĚ ZŮSTANE ZČÁSTI ZACHOVÁN.
 MÍSTNÍ VODOTEČ NA HRANICI POZEMKU BUDE ZCELA ZACHOVÁNA.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 336 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 předmětný pozemek do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 336, který požaduje zařadit do ploch pro výstavbu rodinného domu o zastavěné ploše 60 m².

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu ÚP pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do 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. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně zastavitelnosti plochy, pouze ke změně funkčního využití v rámci nezastavitelných ploch. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v

zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 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 zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše, a proto byla vymezena do ploch sídelní zeleně.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině 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. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Předmětný pozemek je součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Vymezením předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcí krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněitelnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Zároveň přes předmětný pozemek prochází vodoteč, která je dle zákona o ochraně přírody a krajiny chráněna jako významný krajinný prvek. Tato vodoteč je také obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků.

Dalšími důvody pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byl fakt, že část předmětného pozemku, která není zamokřená, je značně svažité. Předmětný pozemek má také vzhledem k okolním pozemkům pro stavbu rodinného domu relativně malou výměru a nebyl by dodržen charakter okolní zástavby. Projektant okolní stabilizované plochy bydlení označil jako zástavbu venkovskou, kde nově vymežované stavební pozemky mají překračovat 1 000 m² a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím objektům mají překračovat 15 m. Předmětný pozemek má výměru pouze 635 m². Požadovaný záměr na výstavbu rodinného domu o zastavěné ploše 60 m² je velmi složitě proveditelný vzhledem k velikosti předmětného pozemku a terénním poměrům na něm. Zároveň by stavba o takto malé zastavěné ploše (tedy i hmotě) nerespektovala okolní zástavbu, protože se zde nacházejí rodinné domy o zastavěných plochách 150 – 200 m² a nebyl by tak

dodržen soulad s ustanovením § 18 odst. (3) a (4) stavebního zákona, podle kterého je soulad záměru s charakterem stávající okolní zástavby nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit.

Značně složitě by bylo i řešení zpřístupnění předmětného pozemku. Z ulice Ladova je přístup nemožný, je zde mostek a velké převýšení. Pod mostkem na předmětný pozemek také ústí propustek. Směrem k ulici Nad Pianovkou je předmětný pozemek značně svažité, je zde velké převýšení a vzhledem k malé šířce a nepřehlednosti komunikace v místě, by byly při výjezdu z předmětného pozemku velmi složité rozhledové poměry.

Tato lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Do tohoto území však nebyl předmětný pozemek zahrnut.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl předmětný pozemek v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka ke konceptu K_0742 – Pavel Barna

CJ MML 086917/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 95, 100, 101

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

V MÍSTĚ BÝVALÉ ŠKOLY NA VÍŠE UVEDENÉM POZEMKU
 HDOLÁM REALIZOVAT STAVBU RODINNÉHO DOMU, S TÍM
 ZÁMĚREM JSEM POZEMEK ZAKOUPIL VE SOUŠEDNÍCH,
 PŘESAHUJÍCÍ SOUHRNNĚ PLOCHU 2000 M².

ODŮVODNĚNÍ:

POZEMKY JSEM V DOBRÉ VÍŘĚ KOUPIL S VÍŠE UVEDE-
 NÝM ZÁMĚREM OD SML. POKUD MI NOVÝ ÚZEMNÍ
 PLÁN ZAMĚŘÍ REALIZACI ZÁMĚRU, VZNIKNE MI ŠKODA,
 KTEROU BUOV NUCEN VYMÁHAT SOUDNĚ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 95, 100 a 101 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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): pozemky parc. č. 100, 101 – stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 95 - plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 100, 101 – stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 95 - plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 100, 101 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 95 - plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 100, 101 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 95 - plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 100 a 101 do ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky a pozemek parc. č. 95 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel uvedl pozemky parc. č. 95, 100, 101, které nabyt v dobré víře, a zejména pozemek parc. č. 100 požaduje zařadit do ploch pro výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Na základě této námítky byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“* dán pokyn k prověření možnosti vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 100 v katastrálním území Kateřinky u Liberce. I přesto byly pozemky v Návrhu pro společné (2012) jednání vymezeny do ploch zemědělských. Projektant plochu prověřil a neshledal ji jako vhodnou pro bydlení, protože se předmětné pozemky nachází v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno.

V rámci *Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015)* dalo zastupitelstvo města Liberec v bodě 17. pokyn: *„Upravit vymezení zastavěného území dle aktuálního stavu KN, prověřit vymezení ploch dle platných územních rozhodnutí a stavebních povolení“.*

Dne 18.5.2015 byl vydán územní souhlas se zahrádkářskou chatou s přístřeškem na pozemcích st.p. 100 a parc. č. 101, který byl účinný od 20.5.2015, protože pozemky parc. č. 100 a 101 dle územního plánu z roku 2002 byly součástí ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Na základě této skutečnosti a výše uvedeného pokynu projektant při tvorbě Nového návrhu pro společné jednání (2016) pozemky parc. č. 100 a 101 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení.

Pozemek parc. č. 95 byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

S návrhem na částečné vyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚPL (2013). CHKO JH souhlasí s návrhem vyhodnocení námitky, kterou se námitce částečně vyhovuje, tj. se zařazením pozemků parc. č. 100 a 101 do zastavěného území, plochy stabilizované pro bydlení a ponecháním pozemku parc. č. 95 v ploše K - zemědělské. Dle dotčeného orgánu pozemky leží ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, jedná se o plochu zbořeniště a navazující trvalý travní porost, ležící ve vazbě na stávající zástavbu při okraji CHKO JH a ze SV vymezené lesním porostem. Nejedná se o rozvoj zástavby do volné krajiny. Navržené řešení není v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 ani s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Nově navrhované funkční využití respektuje stávající stav pozemků a funkční využití dle územního plánu z roku 2002, který pro pozemek parc. č. 95 stanovil funkční využití ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“ a byl tedy nezastavitelný. V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože do plochy bydlení všeobecného byly zařazeny pouze pozemky st. p. 100 a parc. č. 101 a pozemek parc. č. 95 je vymezen do plochy zeleně sídelní (ZS).

Námítka ke konceptu K_0743 – Hynek Hruška

CJ MML 091280/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 441/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1), 436/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č.436/1, 436/9)

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlas se změnou pozemku 441/1 a části 436/1 na stavební

ODŮVODNĚNÍ:

Uvedená změna zásadně ovlivní současnou situaci v lokalitě, dojde k zvýšení automobilové dopravy v místě, které je již nyní velmi exponované, zamezí se průchodu zvěře daným místem a naruší se vodní režim v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 441/1, 441/6, 436/10 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 441/1 - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 441/6 - západní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/10 - západní cíp – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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 veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětných pozemků pro výstavbu – vymezením návrhové plochy 2.01.BS1 - v Konceptu ÚP (2011) a předmětné pozemky požaduje zařadit do nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 436/1 byl následně rozdělen na pozemky 436/1, 436/9 a pozemek parc. č. 441/1 byl následně rozdělen na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1. Pořizovatel vyhodnocuje v námítce nově vzniklé pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10, na kterých byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena plocha 2.01.BS1.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant na části předmětných pozemků navrhnul v konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese 2.01.BS1, která zahrnovala část původního pozemku parc. č. 436/1 a téměř celý původní pozemek 441/1 (nově pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10).

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“ Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Konkrétně MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 2.01.BS1 vneslo následující požadavek: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem, jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o lokalitu s roztroušenou zástavbou navazující na les, kde prochází hranice CHKO Jizerské hory. V této lokalitě je nevhodné další zahušťování zástavby. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Na základě výše uvedeného stanoviska MML ŽP byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn k vypuštění plochy 2.01.BS1. Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) ji zařadil do ploch zemědělských.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně funkčního využití nezastavitelné plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i

zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniiových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlívým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení plochy sídelní zeleně je v souladu také s požadavky v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby nového návrhu ÚPL, protože pozemky již vybíhají do volné krajiny a nenavazují na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. V lokalitě byly na základě projednání jednotlivých fází ÚPL vymezeny pouze stabilizované plochy v rámci zastavěného území a další rozvoj se zde nenavrhuje.

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

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifčnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětné pozemky. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifčnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic Nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy nejsou předmětné pozemky pro vymezení rozvojové plochy bydlení všeobecně vhodné.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a

přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námitka ke konceptu K_0744 – Hynek Hruška

CJ MML 091281/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 480, 481

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlas se změnou pozemku 480 a 481 ze zahrady na stavební

ODŮVODNĚNÍ:

V dané lokalitě je rozvolněná vesnická zástavba, která je danou změnou pozemků na stavební narušena. Dostupnost pozemků je špatná, po soukromé v katastru nevyznačené cestě. Žádám zachování současného stavu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 480 a 481 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2001): stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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 všeobecného (BO),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 480 a 481, kde požaduje zachovat stávající stav zahrad.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant předmětné pozemky v Konceptu ÚP (2011) vymezil do stabilizovaných ploch bydlení smíšeného. Jedná se o stabilizované území, kde již územní plán z roku 2002 pozemkům stanovil funkční využití stabilizované plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky, které byly z hlediska územního plánu z roku 2002 vedeny jako zastavitelné. Koncept ÚP (2011) ovšem samostatnou kategorii ploch pro individuální rekreaci nenavrhoval a zahrnul pozemky zahrádek i chatových osad jakou součást ploch bydlení smíšeného.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly z hlediska metodiky při tvorbě územního plánu a určování funkčních ploch předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení (B). Do Návrhu pro společné jednání (2012) byla sice zavedena kategorie ploch rekreace (R), ale pouze pro stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem, což není případ předmětných pozemků. Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011) včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení a obě funkce jsou zde možné.

V případě předmětných pozemků nedochází k rozšiřování nové zástavby do volné krajiny. Nemůže být tedy ohrožen krajinný ráz. Navrhovanou využitelnost předmětných pozemků odsouhlasily v rámci projednání ÚPL všechny příslušné dotčené orgány. Jejich vymezením do stabilizované plochy bydlení tedy nedošlo k ohrožení žádného veřejného zájmu.

Zařazení předmětných pozemků do ploch bydlení nezakládá povinnost realizovat výstavbu. Pozemky byly zařazeny do ploch bydlení z hlediska principů vymezení ploch na území města Liberec v souladu § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozemky byly v rámci pořizování ÚPL vyhodnoceny jako souvislý celek, pozemky zahrad jsou přirozenou součástí ploch bydlení a nemají stanovenou samostatnou funkční kategorii.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětné pozemky byly identifikovány jako zastavěný stavební pozemek. Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (pozemky st. p. 477, 484) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Námitka ke konceptu K_0745 – Tomáš Honzejek

CJ MML 088720/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 554/3

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou části pozemku parcelní číslo 554/3 v katastrálním území Kateřinky u Liberce, který je v mém vlastnictví, na veřejnou zeleň.

ODŮVODNĚNÍ:

Přes pozemek parcelní číslo 554/3 v Katastrálním území Kateřinky u Liberce je navržena veřejná komunikace 2.67.VK. Část pozemku pod touto komunikací je navrhována na veřejnou zeleň.

S touto změnou nesouhlasím, protože dotčená část pozemku nespĺňuje žádný z požadavků, který je na veřejnou zeleň kladen. Rovněž tak neodpovídá tomu, jak byla veřejná zeleň definována na veřejných projednáváních konceptu územního plánu Statutárního města Liberec Ing. arch. Plašilem a pracovníky magistrátu. Na navrženou změnu jsem se dotazoval po veřejném projednání konceptu pro Radčice a Kateřinky Ing. arch. Plašila, který mi ji nedokázal vysvětlit. To platí i pro zaměstnance magistrátu města Liberce.

Pozemek jsem zakoupil od Pozemkového fondu České republiky v roce 2010. Do této doby nebyl nijak udržován, teprve jako nový majitel jsem se o něj začal částečně starat. I z tohoto důvodu jsem překvapen, že se část mého pozemku ocitla v návrhu na veřejnou zeleň. Pokud Statutární město mělo eminentní zájem o změnu statutu pozemku, mělo dostatek času se domluvit s PF ČR, přičemž jej ale nikdo nekontaktoval.

V katastrálním území Kateřinky u Liberce je zcela určitě hodně pozemků, které by byly vhodné na veřejnou zeleň, přesto jejich změna není navrhována. To svádí k myšlence, že změna na veřejnou zeleň na mém pozemku je navržena nekoncepčně bez znalosti skutečného stavu, nebo spekulativně.

Podotýkám, že jediný dokument, kde byl pozemek parcelní číslo 554/3 zmiňován v souvislosti s případnou veřejnou zelení, byla petice p. Hrušky z Liberce - Kateřinek, která byla později vydávána neoprávněně jako stanovisko Osadního výboru Kateřinky. Tam bylo navrženo, že sousedící pozemky se hřištěm by měly být vyčleněny jako nárazové plochy sportoviště. Měněná část pozemku ale se hřištěm sousedí minimálně.

Věřím, že k mé námitce přihlédnete a statut pozemku zůstane nezměněn.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 554/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část - stabilizované plochy veřejných prostranství zeleň (VZ), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.VK – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemek parc. č. 554/3, kde požaduje ponechání statutu pozemku dle současného stavu a vypuštění části předmětného pozemku z ploch veřejné zeleně.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant středem předmětného pozemku (směr východ – západ) v Konceptu ÚP (2011) navrhl plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.67.VK. Tato plocha představovala veřejné prostranství, které bylo navrženo z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a k propojení ulice Ladova a Kateřinská pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

V návaznosti na vymezení trasy komunikace dle výše uvedeného byl předmětný pozemek rozdělen v Konceptu ÚP (2011) na dvě plochy různého funkčního využití. Severní část předmětného pozemku byla navržena do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN), jižní část do stabilizovaných

ploch veřejných prostranství zeleň (VZ). Proti vymezení plochy veřejné zeleně byla ke Konceptu ÚP (2011) podána tato námitka.

V Návrhu pro společné jednání (2012) i v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla jižní i severní část předmětného pozemku navržena ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl předmětný pozemek zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezily se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitulu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými a plochami veřejných prostranství - zeleň, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám. Speciálně vymezovat plochy veřejných prostranství-zeleň a plochy specifických nezastavitelných se po projednání Konceptu ÚP (2011) ukázalo jako nepotřebné.

Poté na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant dle bodu 6 prověřil koncepci zeleně, dle písm. e. *doplnil výkres zeleně, který bude znázorňovat koncepci krajiny, zejména zelené pásy doplněné o koridory pro zajištění jejich spojitosti, průchodnosti územím a možnosti jejich zkvalitnění, směry propojení zelených pásů a nově definovaných příměstských rekreačních zón.* Dospěl k závěru, že využití jižní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá jižní části předmětného pozemku, a proto byla vymezena v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch sídelní zeleně. Jedná se o plochu, která svým charakterem, umístěním, rozlohou a blízkostí trasy komunikace 2.67.P představuje vhodnou plochu pro vymezení kategorie sídelní zeleně.

Severní část předmětného pozemku byla dle jeho charakteru vymezena do ploch zemědělských, z důvodu jejího přiléhání k volné krajině a využití, které dle podmínek využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití spadají do kategorie ploch zemědělských (K).

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Jižní část pozemku je vymezena ve stabilizovaných plochách zeleně sídelní (ZS), jejichž funkční využití nejvíce odpovídá plochám „přírody a krajiny“ z územního plánu z roku 2002 a proto je námitce vyhověno - v této části je zachován statut pozemku podle požadavku podatele.

Součástí textové části ÚPL jsou také schémata, mimo jiné schéma D.4.1. Veřejná prostranství. Na jižní části pozemku není v tomto schématu plocha veřejného prostranství s převahou zeleně vyznačena. Plochy zeleně sídelní zahrnují přírodní i cíleně založenou zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele. Pokud tedy majitel nesouhlasí, pozemky nebudou veřejně přístupné, což je rozdíl oproti plochám veřejného prostranství s převahou zeleně.

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

Námitka ke konceptu K_0746 – Ing. Tomáš Honzejk

CJ MML 088712/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 554/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s veřejnou komunikací, která je uváděna v konceptu územního plánu Liberce pod označením 2.67.VK (Ladova - pěší a cyklostezka). Tato komunikace je navržena přes pozemek parcelní číslo 554/3 v katastrálním území Kateřinky u Liberce, který je v mém vlastnictví.

ODŮVODNĚNÍ:

Veřejnou komunikaci 2.67.VK navrhl do konceptu územního plánu zpracovatel generelu cyklostezek Ing. Rutkovský z důvodu zajištění průchodnosti územím a umožnění průjezdu na kole mezi ulicemi Zlatá - Ladova.

Současný průchod krajinou odpovídá definici pěšiny, tzn. že se jedná o úzkou, vyšlapanou cestičku, určenou převážně pro pěší provoz, která nevznikla cílenou stavební činností. Zároveň je sjízdná i pro cyklisty. Tento stav je pro potřebu průchodu naprosto dostačující, protože provoz na pěšině je řídký. Případným vybudováním veřejné komunikace 2.67.VK tak, jak je deklarována v konceptu, dojde k výraznému narušení stávajícího rázu krajiny v CHKO Jizerské hory. Cyklostezka navíc nebude součástí komplexní sítě těchto komunikací, pouze dojde k propojení ulic Ladova - Kateřinská. Vzhledem k charakteru krajiny by stavba cyklostezky byla finančně nákladná, přičemž výsledný efekt by vynaloženým nákladům neodpovídal. Zároveň je cyklostezka navržena přes hřiště, které by mělo v brzké době projít rekonstrukcí, což spolu koliduje.

K zamezení průchodu krajinou přeplocením nemůže dojít vzhledem k charakteru pozemku (nezastavitelná plocha, funkční biocentrum na přiléhajících pozemcích). Přesto jako majitel pozemku jsem ochoten dohodnout se se Statutárním městem Liberec na právním ošetření průchodu územím, v žádném případě ale nesouhlasím s řešením, které je uváděno v konceptu územního plánu.

V této souvislosti uvádím, že pozemek ve své původní podobě průchodný nebyl, jak lze zjistit při místním šetření (jednalo se o uzavřenou oboru). To dosvědčují i historické mapy a fotografie.

Dále podotýkám, že pozemek parcelní číslo 554/3 byl do roku 2010 ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR, se kterým o zajištění průchodu územím nikdo nejednal. Přitom byla Statutárním městem Liberec přijata žádost o změnu územního plánu na stavební pozemek ještě v době, kdy byl ještě ve vlastnictví PF ČR a žadatelem byla osoba, která k nakládání s pozemkem neměla oprávnění.

Věřím, že k mé námitce přihlédnete a navrhnete řešení, které bude přijatelné jak pro Statutární město Liberec, tak pro mě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 554/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část - stabilizované plochy veřejných prostranství zeleň (VZ), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.VK – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 554/3, kde požaduje vypuštění komunikace s označením 2.67.VK navržené v Konceptu ÚP (2011).

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního

plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant středem předmětného pozemku (směr východ – západ) v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.67.VK. Tato plocha představovala veřejné prostranství, které bylo navrženo z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a k propojení ulice Ladova a Kateřinská pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

V souladu s požadavkem námítky bylo ve stanovisku CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN, protože se jedná terénně složitou lokalitu, kde by výstavba komunikace vyvolala značné terénní úpravy a otevřela lokalitu další zástavbě, která by vyžadovala rovněž terénní úpravy a narušení krajinného rázu.

Na základě výše uvedeného stanoviska byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN a pokyn k prověření návaznosti stezky a místních vztahů.

Po zhodnocení námítky a konzultaci s projektantem bylo předmětná plocha v Návrhu pro společné jednání (2012) ponechána, ale byla vymezena pouze pro bezmotorovou dopravu. Umístění plochy je určeno místní konfigurací terénu, byla zvolena optimální poloha i přes hodnocení vlastnictví pozemku. Posunutím plochy do jiných míst v rámci lokality by v případě realizace stavby vedlo k nadměrným stavebním zásahům a významnému narušení stávajícího krajinného rázu. V této trase je patrná i zvyková pěší cesta. V Návrhu pro společné jednání (2012) se změnil kód plochy na označení 2.67.P. Jednalo se o plochu veřejného prostranství určena pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Navrhovaný průběh veřejné komunikace 2.67.P odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. S návrhem na nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení věcně shodných námitek, kterým se námítkám nevyhovuje, tj. s ponecháním plochy 2.67.P jako komunikace pro nemotorovou dopravu. Návrh byl CHKO JH odsouhlasen v rámci dohádovacího řízení. Plocha komunikace pro nemotorovou dopravu není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zajišťuje prostupnost krajiny v této části Kateřinek – propojení dvou místních komunikací.

Navrhovaná plocha 2.67.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Plocha pro umístění komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou plochu respektovat.

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

Pěší cesta je v této poloze již zvykovou cestou, která je patrná v historických ortofoto snímcích od roku 1975 a probíhá podél jižní hranice sportovního hřiště (nikoli přes něj). Toto propojení pro bezmotorovou dopravu nelze v území vést jinudy než přes předmětný pozemek. Jedná se o přímé propojení těchto dvou ulic v poloze severně od komunikace Kateřinská, která je dopravně frekventovaná (přístup do Rudolfova a Bedřichova) a není zde chodník pro pěší ani pruh pro cyklisty. V rámci možnosti bezpečného pěšího průchodu územím je zvyková cesta přes předmětný pozemek zakotvena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. V námitce sice majitel vyjadřuje vůli pozemek neoplocovat a ponechat pěší průchod pro veřejnost, ovšem nelze zaručit, že nedojde k pře prodeji pozemku jinému majiteli, který bude mít jiné záměry. Plochy zemědělské a plochy zeleně sídelní sice dle ÚPL nelze oplotit, ale průchod přes předmětný pozemek při nepřítomnosti veřejně prospěšné stavby by bylo možné zahradit oplocenkou nebo ohradníkem. Vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch není podmínkou pro budování stavby cyklostezky či nutného zpevnění pěšiny. Průchod územím může zůstat ve stávající podobě, pouze je právně zakotven v územním plánu Liberec vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není ve vlastnictví města Liberec.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla přes předmětný pozemek vymezena plocha veřejného prostranství (P) a následně byla přes předmětný pozemek v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vedena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Jedná se o novou funkční plochu, kde se podle standardu vybraných částí ÚP jedná o plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších. Tyto plochy umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí a stabilizaci prostorové kostry města

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

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

Námitka ke konceptu K_0747 – Jan Bobek

CJ MML 092571/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 405/3

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako spolumajitel pozemku 405/3 v katastrálním území Kateřinky u Liberce podávám námitku (v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona) proti záměru nezahrnutí tohoto pozemku na stavební pozemek na základě podané žádosti 59/22.

ODŮVODNĚNÍ:

Jsem spolumajitel tohoto pozemku, který jsem spolu s bratrem koupil v prosinci 2008 se záměrem stavby dvou rodinných domů venkovského typu a to z důvodu vyřešení mé a bratrovi bytové situace. Stavba dvou domů tohoto typu by nenarušila krajinný ráz a vzhledem k tomu, že tento pozemek je přibližně 50 metrů od mého současného bydliště by nedošlo k dopravnímu zatížení této lokality. Tento pozemek má již zřízeno napojení sjezdu na stávající asfaltovou komunikaci (ulice Ke koupališti). Na tomto pozemku je také zřízeno napojení na 2 odběrná místa elektrické energie.

Stejně jako můj bratr nesouhlasím s navrhovanými průchody, které protínají pozemek v jeho prostřední a severní části. Tímto nešetrným zásahem by došlo k jeho nesmyslnému znehodnocení a bránilo by tak dalšímu mému a bratrovu záměru. Průchod přes tento pozemek není nezbytně nutný, jak vyplývá ze zápisu místního šetření MML (odboru životního prostředí). Pozemek jsme s bratrem na základě platného stavebního zákona oplotili a z tohoto důvodu není průchod možný.

Změnou na stavební pozemek by došlo k posunutí hranice zastavitelného území přibližně o 80 bm směrem do středu pozemku, kde území protíná vedení vysokého napětí s ochranným pásmem. V severní část pozemku máme s bratrem invetiční záměr vybudovat na vlastní náklady zahradní jezírko, které zhodnotí krajinný ráz a zároveň bude prospěšné pro přírodní koupaliště, které se nachází v níže položené části toku. V měsíci březnu tohoto roku MML

(odbor životního prostředí) vydal souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu. Dále probíhá stavební řízení v této věci.

K vlastnickým právům:

Musí být zohledněna práva a oprávněné zájmy vlastníků pozemku. Navíc tato práva nejsou v rozporu s udržitelným rozvojem tohoto území. Také vlastníci sousedních pozemků v KÚ Kateřinky u Liberce činí návrhy na to, aby došlo k posunu hranice zastavitelného území. V KÚ Radčice u Krásné Studánky jsou pozemky zastavitelné a již z části zastavěné, které jsou v blízkosti s tímto pozemkem 405/3.

Seznam příloh

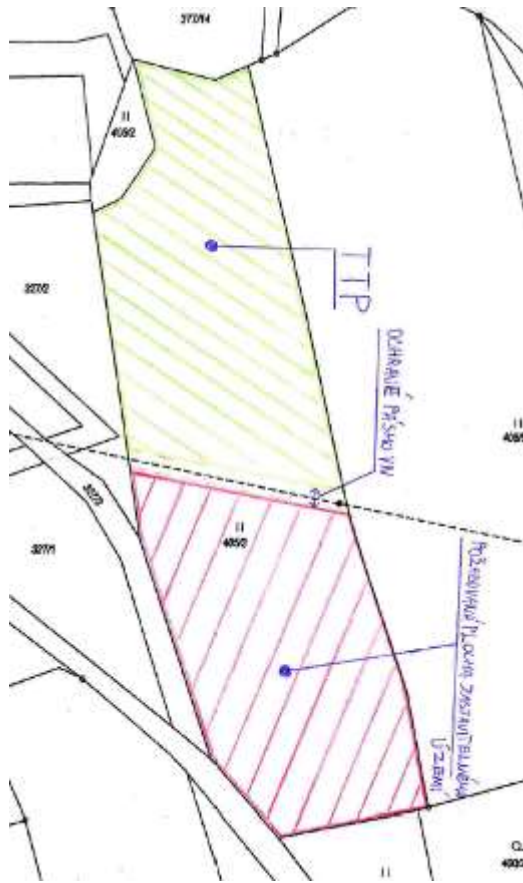
Příloha 1. Výpis z katastru nemovitostí k pozemku 405/3 a mapa znázorňující navrhované pěšiny přes tento pozemek.

Příloha 2. Kopie označení stavba povolena k oplocení pozemku 405/3.

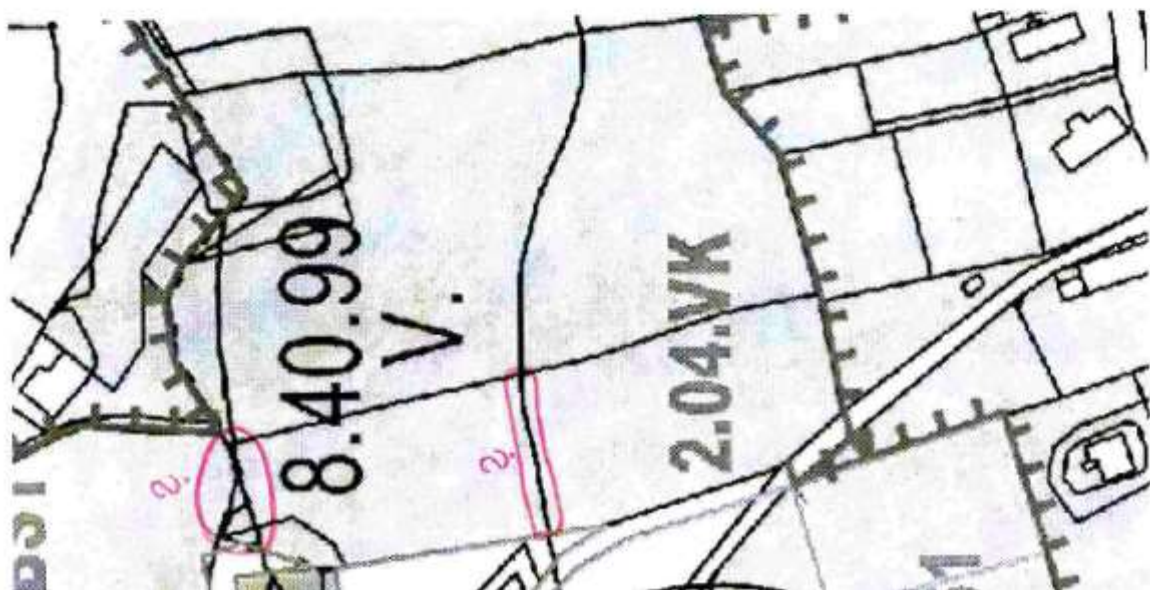
Příloha 3. Výzva MML, odboru životního prostředí, ke zrušení nesprávného opatření č.j. MML/ZP/Pi/103782/09-SZ 103782/09 ze dne 15.7.2009.

Příloha 4. Závazné stanovisko MML, odboru životního prostředí, oddělení ochrany lesů, půdy a myslivosti.

Doufám, že této žádosti bude po tomto vysvětlení vyhověno.



○ - NAVRHOVANÉ
PRŮCHODY PŘES
POZEMEK 405/3
K.Ú. KATEŘINKY ULIBERCE



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 405/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 405/3 se záměrem vymezit část pozemku pro budoucí výstavbu dvou rodinných domů venkovského typu. Dále označil „průchody přes pozemek“. V Konceptu ÚP (2011) ale žádné takovéto průchody přes předmětný pozemek navrhovány nebyly a označené linie v grafické příloze námítky byly hranice BPEJ.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Na základě podané námítky byla v Návrhu pro společné jednání (2013) na části předmětného pozemku navržena plocha označená v hlavním výkrese 2.86.B1.10.80, která zahrnovala přibližně polovinu (jižní) předmětného pozemku. V severní části předmětného pozemku projektant

jako kompenzaci navrhnul veřejně prospěšnou stavbu 2.04.P Ke Koupališti, která má sloužit pro místní propojení pěších cest u starého hřbitova a zajistit prostupnost území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště.

Plocha 2.04.P byla jako veřejně prospěšná stavba doplněna do Návrhu pro společné jednání (2013) na základě požadavků vycházejících z námitek uplatněných ke Konceptu ÚP (201), požadavků osadního výboru a SML k zajištění prostupnosti krajiny, tedy propojení místních komunikací v členitém terénu v okolí přírodního koupaliště. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl v kapitole G „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 7 dán pokyn k řešení průchodnosti krajinou přes předmětný pozemek.

Odůvodnění k části námítka týkající se vymezení rozvojové plochy pro bydlení:

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla zastavitelná plocha redukována pouze na jižní část pozemku o výměře 1 489 m². Plocha byla redukována na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde ZM dalo v bodě 1. pokyn: „*Přehodnotit plošný rozvoj města*“. Projektant měl za úkol respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Dále byl v bodě 6 schválen pokyn „*Prověřit koncepci zeleně*“, kde měl projektant za úkol prověřit a doplnit průchodnost územím a nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem.

Cílem těchto pokynů bylo 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 a podpora průchodnosti územím návrhem „*zelených cest*“, které by měly propojit významné příměstské rekreační celky.

Vymezení plochy 2.86.B1.10.80 v Návrhu pro veřejné projednání (2013) výrazněji zasahovalo do volné krajiny a vzhledem k rekreačnímu potenciálu blízkého areálu koupaliště byla plocha bydlení redukována a to na jižní část pozemku. Takovýmto vymezením rozvojové plochy nedochází k ohrožení krajinného rázu a vymezení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Zbývající část pozemku byla navržena jako stabilizovaná plocha zemědělská (K), aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny, protože tato lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifitě tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifitě a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad

Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit celou jižní polovinu předmětného pozemku pro rozvoj funkce bydlení.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V této části se námitce částečně vyhovuje.

Odůvodnění k části námítky týkající se nesouhlasu s „průchody“ přes předmětný pozemek:

V severní části předmětného pozemku i Novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant zachoval plochu s označením 2.04.P. (veřejné prostranství „Ke Koupališti - místní propojení pěších cest u starého hřbitova). Tato plocha byla navržena jako veřejné prostranství pro bezmotorovou dopravu - pěší a cyklistická stezka z důvodu zachování prostupnosti krajiny v souladu s prioritou PÚR ČR č. 22 „*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*“ Průběh veřejné komunikace 2.04.P byl navržen s ohledem na terénní poměry v území a přirozené trasy cest. V rámci společného jednání o návrhu ÚPL (2013) trasu tohoto vedení odsouhlasily všechny příslušné dotčené orgány. Plocha 2.04.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců. Propojení pěších cest je navrženo až v severním cípu pozemku a neznemožní tedy jeho dosavadní užívání (louka). Pěší propojení je také zdůrazněno ve výkresu koncepce krajiny návrhem na propojující alej v souvislosti s vymezením zeleného pásu (alej vede po jeho hranici).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Místní propojení pěších cest u starého hřbitova je důležité pro zajištění prostupnosti území od těžišť zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště. Tato VPS byla do ÚPL doplněna podle požadavku osadního výboru a byla územně-technicky prověřena přesnějším generem bezmotorové dopravy. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností a zároveň nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území. Vzhledem k vlastnickým poměrům v území je touto trasou minimalizován zásah do soukromých pozemků a zároveň za zásah do předmětného pozemku byla jako kompenzace navržena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného 2.86.BO. Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o zvykové

propojení území (deklarováno osadním výborem a námitkami uplatněnými k projednání ÚPL), které vzhledem k existenci koupaliště a nutnosti propojení slepé ulice Nad Koupalištěm nelze vést v jiné poloze. Pokud by byla trasa pěšího propojení vedena po jižní hranici předmětného pozemku směrem východně k vyježděné polní cestě na pozemku parc. č. 405/7, byl by zásah do vlastnického práva podatele daleko výraznější a zároveň by došlo k znehodnocení plochy 2.86.BO. Toto vedení by zasahovalo do vlastnických práv majitelů dalších 2 pozemků (parc. č.405/5, 405/7), trasa by byla několikanásobně delší (tudíž i několikanásobně finančně náročnější) a zároveň by toto řešení nepropojilo stávající komunikace Nad koupalištěm a Ke Koupališti.

V této části se námitce nevyhovuje.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

K námitce týkající se výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože byla vymezena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného, ale pouze na jižním cípu předmětného pozemku menšího rozsahu než bylo vymezeno podatelem v grafické příloze námitky a zároveň byla v severní části předmětného pozemku vymezena veřejně prospěšná stavba zajišťující průchodnost územím, se kterou podatel v námitce předem nesouhlasil.

Námítka ke konceptu K_0748 – Václav Bobek

CJ MML 092575/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 405/3

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako spolumajitel pozemku 405/3 v katastrálním území Kateřinky u Liberce podávám námítku (v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona) proti záměru nezahrnutí tohoto pozemku na stavební pozemek na základě podané žádosti 59/22.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době bydlím s bratrem u rodičů v domku v Ladově ulici 29. Pozemek 405/3 jehož jsem spolumajitel patřil historicky k domu mých rodičů již od roku 1608. Na tomto pozemku bych chtěl spolu s bratrem postavit 2 rodinné domy venkovského typu a tím vyřešit naši bytovou situaci.

V předchozích letech jsme tento pozemek vyčistili od náletových dřevin a komunálního odpadu, který zde byl dlouhodobě vyhazován. Pozemek jsme s bratrem na základě platného stavebního zákona oplotili. Zároveň je u tohoto pozemku zřízeno napojení sjezdu na stávající asfaltovou komunikaci (ulice Ke koupališti). Toto napojení je přibližně 50 metrů od stávajícího místa, kde nyní bydlím a tudíž nedojde k dopravnímu zatížení této lokality. Na tomto pozemku je také zřízeno napojení na 2 odběrná místa elektrické energie.

Nesouhlasím s navrhovanými průchody, které protínají pozemek v jeho prostřední a severní části. Tímto nešetrným zásahem by došlo k jeho nesmyslnému znehodnocení a bránilo by tak dalšímu mému a bratrovu záměru. Průchod přes tento pozemek není nezbytně nutný, jak vyplývá ze zápisu místního šetření MML (odboru životního prostředí). Dále bych chtěl ještě jednou připomenout, že pozemek je oplocen a z tohoto důvodu není průchod možný.

Změnou na stavební pozemek by došlo k posunutí hranice zastavitelného území přibližně o 80 bm směrem do středu pozemku, kde území protíná vedení vysokého napětí s ochranným pásmem. Severní část pozemku od vedení VN je příkrá a zůstává jako zalesněná jehličnatými

a listnatými dřevinami. Tato část má přírodní charakter jako ostatní krajina. Máme s bratrem investiční záměr v této severní části pozemku vybudovat na vlastní náklady zahradní jezírko, které zhodnotí krajinný ráz a zároveň bude prospěšné pro přírodní koupaliště, které se nachází v níže položené části toku. V měsíci březnu tohoto roku MML (odbor životního prostředí) vydal souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu. Dále probíhá stavební řízení v této věci.

K vlastnickým právům:

Musí být zohledněna práva a oprávněné zájmy vlastníků pozemku. Navíc tato práva nejsou v rozporu s udržitelným rozvojem tohoto území. Také vlastníci sousedních pozemků v KÚ Kateřinky u Liberce činí návrhy na to, aby došlo k posunu hranice zastavitelného území. V KÚ Radčice u Krásné Studánky jsou pozemky zastavitelné a již z části zastavěné, které jsou v blízkosti s tímto pozemkem 405/3.

Seznam příloh

Příloha 1. Výpis z katastru nemovitostí k pozemku 405/3 a mapa znázorňující navrhované pěšiny přes tento pozemek.

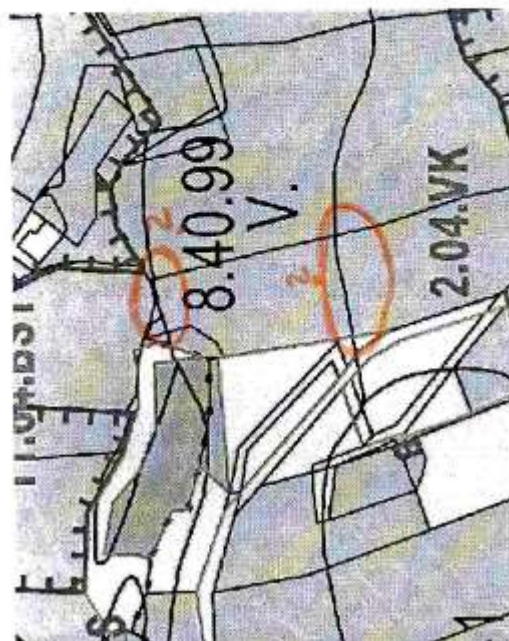
Příloha 2. Kopie označení stavba povolena k oplocení pozemku 405/3.

Příloha 3. Výzva MML, odboru životního prostředí, ke zrušení nesprávného opatření č.j. MML/ZP/Pi/103782/09-SZ 103782/09 ze dne 15.7.2009.

Příloha 4. Závazné stanovisko MML, odboru životního prostředí, oddělení ochrany lesů, půdy a myslivosti.



○ - PLÁNOVANÉ
PĚŠINY
PŘEZ POZEMEK
405/3



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 405/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 405/3 se záměrem vymezit část pozemku pro budoucí výstavbu dvou rodinných domů venkovského typu. Dále označil „průchody přes pozemek“. V Konceptu ÚP (2011) ale žádné takovéto průchody přes předmětný pozemek navrhovány nebyly a označené linie v grafické příloze námítky byly hranice BPEJ.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Na základě podané námítky byla v Návrhu pro společné jednání (2013) na části předmětného pozemku navržena plocha označená v hlavním výkrese 2.86.B1.10.80, která zahrnovala přibližně polovinu (jižní) předmětného pozemku. V severní části předmětného pozemku projektant

jako kompenzaci navrhnul veřejně prospěšnou stavbu 2.04.P Ke Koupališti, která má sloužit pro místní propojení pěších cest u starého hřbitova a zajistit prostupnost území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště.

Plocha 2.04.P byla jako veřejně prospěšná stavba doplněna do Návrhu pro společné jednání (2013) na základě požadavků vycházejících z námitek uplatněných ke Konceptu ÚP (201), požadavků osadního výboru a SML k zajištění prostupnosti krajiny, tedy propojení místních komunikací v členitém terénu v okolí přírodního koupaliště. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl v kapitole G „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 7 dán pokyn k řešení průchodnosti krajinou přes předmětný pozemek.

Odůvodnění k části námítka týkající se vymezení rozvojové plochy pro bydlení:

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla zastavitelná plocha redukována pouze na jižní část pozemku o výměře 1 489 m². Plocha byla redukována na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde ZM dalo v bodě 1. pokyn: „*Přehodnotit plošný rozvoj města*“. Projektant měl za úkol respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Dále byl v bodě 6 schválen pokyn „*Prověřit koncepci zeleně*“, kde měl projektant za úkol prověřit a doplnit průchodnost územím a nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem.

Cílem těchto pokynů bylo 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 a podpora průchodnosti územím návrhem „*zelených cest*“, které by měly propojit významné příměstské rekreační celky.

Vymezení plochy 2.86.B1.10.80 v Návrhu pro veřejné projednání (2013) výrazněji zasahovalo do volné krajiny a vzhledem k rekreačnímu potenciálu blízkého areálu koupaliště byla plocha bydlení redukována a to na jižní část pozemku. Takovýmto vymezením rozvojové plochy nedochází k ohrožení krajinného rázu a vymezení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Zbývající část pozemku byla navržena jako stabilizovaná plocha zemědělská (K), aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny, protože tato lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifitě tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifitě a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad

Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit celou jižní polovinu předmětného pozemku pro rozvoj funkce bydlení.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V této části se námitce částečně vyhovuje.

Odůvodnění k části námítky týkající se nesouhlasu s „průchody“ přes předmětný pozemek:

V severní části předmětného pozemku i Novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant zachoval plochu s označením 2.04.P. (veřejné prostranství „Ke Koupališti - místní propojení pěších cest u starého hřbitova). Tato plocha byla navržena jako veřejné prostranství pro bezmotorovou dopravu - pěší a cyklistická stezka z důvodu zachování prostupnosti krajiny v souladu s prioritou PÚR ČR č. 22 „*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*“ Průběh veřejné komunikace 2.04.P byl navržen s ohledem na terénní poměry v území a přirozené trasy cest. V rámci společného jednání o návrhu ÚPL (2013) trasu tohoto vedení odsouhlasily všechny příslušné dotčené orgány. Plocha 2.04.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců. Propojení pěších cest je navrženo až v severním cípu pozemku a neznemožní tedy jeho dosavadní užívání (louka). Pěší propojení je také zdůrazněno ve výkresu koncepce krajiny návrhem na propojující alej v souvislosti s vymezením zeleného pásu (alej vede po jeho hranici).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Místní propojení pěších cest u starého hřbitova je důležité pro zajištění prostupnosti území od těžišť zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště. Tato VPS byla do ÚPL doplněna podle požadavku osadního výboru a byla územně-technicky prověřena přesnějším generem bezmotorové dopravy. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností a zároveň nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území. Vzhledem k vlastnickým poměrům v území je touto trasou minimalizován zásah do soukromých pozemků a zároveň za zásah do předmětného pozemku byla jako kompenzace navržena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného 2.86.BO. Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o zvykové

propojení území (deklarováno osadním výborem a námitkami uplatněnými k projednání ÚPL), které vzhledem k existenci koupaliště a nutnosti propojení slepé ulice Nad Koupalištěm nelze vést v jiné poloze. Pokud by byla trasa pěšího propojení vedena po jižní hranici předmětného pozemku směrem východně k vyježděné polní cestě na pozemku parc. č. 405/7, byl by zásah do vlastnického práva podatele daleko výraznější a zároveň by došlo k znehodnocení plochy 2.86.BO. Toto vedení by zasahovalo do vlastnických práv majitelů dalších 2 pozemků (parc. č.405/5, 405/7), trasa by byla několikanásobně delší (tudíž i několikanásobně finančně náročnější) a zároveň by toto řešení nepropojilo stávající komunikace Nad koupalištěm a Ke Koupališti.

V této části se námitce nevyhovuje.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

K námitce týkající se výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože byla vymezena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného, ale pouze na jižním cípu předmětného pozemku menšího rozsahu než bylo vymezeno podatelem v grafické příloze námitky a zároveň byla v severní části předmětného pozemku vymezena veřejně prospěšná stavba zajišťující průchodnost územím, se kterou podatel v námitce předem nesouhlasil.

Námitka ke konceptu K_0749 – Marie Janecká

CJ MML 093394/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: plocha 2.01.BS – pozemky parc. č. 441/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1), 436/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č.436/1, 436/9)

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Námitka proti návrhu zastavitelného území 2.01.BS1

Jako majitelka parcel č. 436/3 a 5, které bezprostředně hraničí s parcelou, na niž je v konceptu nového ÚP navrhována změna charakteru pozemku na lokalitou podávám námitku proti návrhu zastavitelného území 2.01.BS1 z těchto důvodů:

- 1) Proti návrhu změny ÚP parcely č. 441/1 (změna ÚP č. 37/11) byla již před více než rokem vznesena hromadná námitka místních uživatelů trvale obydlených i rekreačních objektů (viz příloha 2). Obsah této námítky je stále platný.
- 2) Je zřejmé, že k této námitce nebylo při tvorbě konceptu nového ÚP přihlíženo. Naopak dnešní navrhovaná změna se na rozdíl od původního požadavku 37/11 zahrnuje dokonce plochu **větší** o 659 m² a týká se i parcely č. 436/1, která přímo navazuje na CHKO Jizerské hory.
- 3) Navrhovaná plocha, na niž by měla být po změně umožněna stavba obytných objektů, se dotýká komunikace V Rokli pouze několika metry. Stavební práce by vyžadovaly průjezd stavební techniky úzkým svažitým terénem do míst případné stavby. Bezesporu by průjezd touto částí a vznik staveniště v těžko dostupné lokalitě dramaticky zasáhl do dosud nedotčené přírody (hluk, prach, znečištění půdy pohonnými látkami apod.). Dotčeným územím protékají, jak je uvedeno v příloze 1, v době tání a dešťů proudy vody a tvoří mokřadní poměry na pozemku. Stavební činností by tyto poměry byly narušeny. Uvedené zásahy by za těchto obtížných podmínek nevratně změnily tento ráz krajiny.
- 4) Pro oblast horních Kateřinek je charakteristická volnější zástavba lemující komunikace a proluky mezi objekty. Navrhovaná změna tento ráz krajiny podstatně narušuje a do budoucna vytváří souvislý blok zastavitelných ploch bez jakékoliv proluky mezi nimi. Tímto také zamezuje historicky danému průchodu krajinou a vytváří neprůchodnou oblast zhruba 1 km. Je naprosto nepochopitelné, že přes projevenou námitku je snaha rozšířit zastavitelné plochy do této naprosto nevhodné lokality, přičemž je na území Kateřinek v současné době **několik vhodných volných stavebních pozemků** i již existujících staveb. Z tohoto pohledu je tedy nelogické, proč má dojít k rozšíření zástavby, navíc to tak nepřístupných lokalit jako je tato, aniž by byla vyčerpána stávající kapacita této oblasti.
- 5) Na projednávání změny 37/11 žadatel tuto žádost zdůvodňoval řešením své naléhavé bytové situace, přičemž je dnes zřejmé, že tomu tak není. Parcely č. 436/1 a 441/1 jsou již téměř rok nabízeny k prodeji, což dokazuje cedule umístěná na tomto pozemku. Je tedy možné se domnívat, že jde o spekulativní záměr pouhého zhodnocení pozemků převodem na stavební parcely. Z tohoto hlediska je v tomto návrhu prosazován záměr jedince na úkor **většiny** současných obyvatel a uživatelů tohoto místa. Tato změna by této části ulice V Rokli nepřinesla žádný rozvoj, naopak přitížení s ohledem na již zmíněné fakta a rovněž i na dopravní obslužnost. Kromě toho majitel parcely již několik let neudržuje a jsou zarostlé již vysokým a hustým porostem. Tímto narušuje povinnost pravidelné údržby svého pozemku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 441/1, 441/6, 436/10 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 441/1 - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 441/6 - západní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/10 - západní cíp – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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 veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy 2.01.BS1 v Konceptu ÚP (2011) a předmětné pozemky požaduje zařadit do nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 436/1 byl následně rozdělen na pozemky 436/1, 436/9 a pozemek parc. č. 441/1 byl následně rozdělen na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1. Pořizovatel vyhodnocuje v námitce nově vzniklé pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10, na kterých byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena plocha 2.01.BS1.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant na části předmětných pozemků navrhnul v konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese 2.01.BS1, která zahrnovala část původního pozemku parc. č. 436/1 a téměř celý původní pozemek 441/1 (nově pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10).

Požadavkem Zadání územního plánu je: „Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“

Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv

cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Konkrétně MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 2.01.BS1 vneslo následující požadavek: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem, jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1192 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o lokalitu s roztroušenou zástavbou navazující na les, kde prochází hranice CHKO Jizerské hory. V této lokalitě je nevhodné další zahušťování zástavby. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě výše uvedeného stanoviska MML ŽP byl v *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu* (2012) dán pokyn k vypuštění plochy 2.01.BS1. Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v *Návrhu pro společné jednání* (2012) ji zařadil do ploch zemědělských.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně funkčního využití nezastavitelné plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně.

Na základě *Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu* (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 omezených skupinách 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, 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, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení plochy sídelní zeleně je v souladu také s požadavky v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města*, písm. e. *rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury*. Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby nového návrhu ÚPL, protože pozemky již vybíhají do volné krajiny a nenavazují na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. V lokalitě byly na základě projednání jednotlivých fází ÚPL vymezeny pouze stabilizované plochy v rámci zastavěného území a další rozvoj se zde nenavrhuje.

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

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětné pozemky. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic Nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy nejsou předmětné pozemky pro vymezení rozvojové plochy bydlení všeobecného vhodné.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Bod 1, 2 a 5)

Námítka k procesu pořízení změny č. 37 územního plánu z roku 2002 není brána v potaz v rámci pořizování ÚPL, protože dle stavebního zákona se jedná o jiný proces. V případě tvorby konceptu je pořizován územní plán pro celé území města a na základě Zadání územního plánu je tvořena zcela nová koncepce.

Bod 3,4,5)

Předmětné pozemky jsou součástí stabilizovaných ploch zeleně sídelní.

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

Námitka ke konceptu K_0750 – Petr Zeman

CJ MML 093384/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 328/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako spoludávatel pozemku 328/2 v katastrálním území 682438 - Kateřinky u Liberce podávám námitku v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona proti záměru změnit stávající zařazení uvedeného pozemku v územním plánu města Liberce. Tento záměr je v konceptu nového územního plánu zanesen pod číselným označením 2.04.VK

ODŮVODNĚNÍ:

Nesouhlasím s tímto zařazením mých pozemků ze stejných důvodů, které jsou už vyjmenovány v samostatně podané námitce mého bratra Jiřího Zemana který je spoluvlastníkem tohoto pozemku. Stejně jako on jsem přesvědčen, že takovýto stav by mé vlastnictví výrazně znehodnotil a to bez toho, že bych o toto žádal nebo bych byl o tomto záměru předem vyrozuměn, a že vůbec nejde o změnu, která by byla motivována nějakým veřejným prospěchem.

Doufám, že této žádosti bude po tomto vysvětlení vyhověno.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 328/2 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část pozemku – stabilizované plochy smíšené obytné (BS), severní část pozemku – stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (2.04.VK),

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 přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 328/2, u kterého požaduje vypustit plochu 2.04.VK a ponechat stávající využitelnost pozemku tak, jak byla vymezena v územním plánu z roku 2002.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant v dokumentaci Konceptu ÚP (2011) na části pozemku navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.04.VK, která zahrnovala severní část pozemku parc. č. 328/2. V jižní části pozemku navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.03.BS1. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů k projednání Konceptu ÚP (2011) byly plochy 2.04.VK a 2.03.BS1 v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny a předmětné pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně.

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 2.04.VK dotčeným orgánem MML ŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatněno stanovisko ve znění: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem vymezené lokality. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb.. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu s hodnotnou vzrostlou zelení a sousedící s registrovaným významným krajinným prvkem - bývalý hřbitov Kateřinky. Realizace záměru by znamenala negativní ovlivnění registrovaného VKP, které je chráněno ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. a negativní zásah do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona č. 114/1992 Sb.“*

Vymezení zastavitelných ploch v této ploše je nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů. Jedná se o svažité a pohledově exponovaný pozemek, který se nachází v těsné blízkosti registrovaného významného krajinného prvku – bývalý hřbitov Kateřinky. V této lokalitě je zachována struktura původní roztroušené zástavby.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_0751 – Bedřich Procházka, Marie Procházková

CJ MML 093851/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: plocha 2.01.BS – pozemky 441/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1), 436/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č.436/1, 436/9)

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

..... PROTI NÁVRHU ZMĚNY 2.01.BS1

ODŮVODNĚNÍ:

..... HRDZÍ ZPŮSOBENÍ PŘÍRODNĚ PRÁVKY MEZI STAVENÍMI, KTERÉ ZAMEZÍ

..... HISTORICKÉMU DRÁHOVU KRAJINY, PŘIČEMŽ BY LOKALITA BYLA ZATÍŽENA

..... DALŠÍM NARŮSTEM DOPRAVY. STAVBA BY SI VYŽÁDALA POUŽITÍ TĚŽKÉ

..... TECHNICKY, KTERÁ BY ZMĚNILA PŘÍRODNÍ RÁZ TĚTO LOKALITY. DANÝ

..... NÁVRH ŘEŠÍŘUJE ZÁSTAVBU, ANIŽ BY BYLY VYUŽITÝ JEŠTĚ DOSUD VOLNÉ

..... STAVEBNÍ POZEMKY V TĚTO OBLASTI

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 441/1, 441/6, 436/10 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 441/1 - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 441/6 - západní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/10 - západní cíp – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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 veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasil s vymezením návrhové plochy 2.01.BS1 v Konceptu ÚP (2011) a předmětné pozemky požaduje zařadit do nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 436/1 byl následně rozdělen na pozemky 436/1, 436/9 a pozemek parc. č. 441/1 byl následně rozdělen na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1. Pořizovatel vyhodnocuje v námitce nově vzniklé pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10, na kterých byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena plocha 2.01.BS1.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant na části předmětných pozemků navrhnul v konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese 2.01.BS1, která zahrnovala část původního pozemku parc. č. 436/1 a téměř celý původní pozemek 441/1 (nově pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10).

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Konkrétně MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 2.01.BS1 vneslo následující požadavek: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem, jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o lokalitu s roztroušenou zástavbou navazující na les, kde prochází hranice CHKO Jizerské hory. V této lokalitě je nevhodné další zahušťování zástavby. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě výše uvedeného stanoviska MML ŽP byl v *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* dán pokyn k vypuštění plochy 2.01.BS1. Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v *Návrhu pro společné jednání (2012)* ji zařadil do ploch zemědělských.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně funkčního využití nezastavitelné plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně.

Na základě *Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015)* podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle

§ 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 pásech 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, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení plochy sídelní zeleně je v souladu také s požadavky v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby nového návrhu ÚPL, protože pozemky již vybíhají do volné krajiny a nenavazují na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. V lokalitě byly na základě projednání jednotlivých fází ÚPL vymezeny pouze stabilizované plochy v rámci zastavěného území a další rozvoj se zde nenavrhuje.

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

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětné pozemky. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající

rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic Nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy nejsou předmětné pozemky pro vymezení rozvojové plochy bydlení všeobecného vhodné.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námitka ke konceptu K_0752 – INTELA s.r.o.

CJ MML 094114/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 544

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

Námitka:

Nesouhlasím s veřejnou komunikací, která je uváděna v konceptu územního plánu Liberce pod označením 2.67.VK (Ladova - pěší a cyklostezka). Tato komunikace je navržena **přes pozemek** parcelní číslo 544 v katastrálním území Kateřinky u Liberce, který je ve vlastnictví společnosti INTELA s.r.o., jíž jsem jednatelem.

Dále nesouhlasím s tím, že pozemek p.č.544 je opět veden jako nezastavitelná plocha, a nebyla tudíž akceptována má **žádost o změnu** na bydlení čisté nebo bydlení venkovské.

Odůvodnění:

V červnu 2009 byla podána žádost o změnu územního plánu pod číslem 59/23, týkající se parcely p.č.544 s požadavkem na změnu na bydlení čisté nebo bydlení venkovské. Tato žádost nebyla do konceptu územního plánu zapracována.

Vybudováním cyklostezky hrozí, že přístup k pozemku 544 by byl přes cyklostezku, což jistě není možné, stejně jako vybudovat jiný přístup na pozemek.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 544 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.VK – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.P - plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.P - plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.P - plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.P - plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes jižní část pozemku prochází VPS 2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 554, kde požaduje vypuštění komunikace s označením 2.67.VK navržené v Konceptu ÚP (2011). Dále požaduje zařadit předmětný pozemek do plochy pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

K části námitky týkající se vedení veřejně prospěšné stavby 2.67.VK:

Projektant po jižní hranici předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.67.VK. Tato plocha představovala veřejné prostranství, které bylo navrženo z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a k propojení ulice Ladova a Kateřinská pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

V souladu s požadavkem námitky bylo ve stanovisku CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN, protože se jedná terénně složitou lokalitu, kde by výstavba komunikace vyvolala značné terénní úpravy a otevřela lokalitu další zástavbě, která by vyžadovala rovněž terénní úpravy a narušení krajinného rázu.

Na základě výše uvedeného stanoviska byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN a pokyn k prověření návaznosti stezky a místních vztahů.

Po zhodnocení situace v území a konzultaci s projektantem bylo předmětná plocha v Návrhu pro společné jednání (2012) ponechána, ale byla vymezena pouze pro bezmotorovou dopravu. Umístění plochy je určeno místní konfigurací terénu, byla zvolena optimální poloha i přes hodnocení vlastnictví pozemku. Posunutím plochy do jiných míst v rámci lokality by v případě realizace stavby vedlo k nadměrným stavebním zásahům a významnému narušení stávajícího krajinného rázu. V této trase je patrná i zvyková pěší cesta. V Návrhu pro společné jednání (2012) se změnil kód plochy na označení 2.67.P. Jednalo se o plochu veřejného prostranství určena pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také

v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Navrhovaný průběh veřejné komunikace 2.67.P odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. S návrhem na nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení věcně shodných námitek, kterým se námitkám nevyhovuje, tj. s ponecháním plochy 2.67.P jako komunikace pro nemotorovou dopravu. Návrh byl CHKO JH odsouhlasen v rámci dohádovacího řízení. Plocha komunikace pro nemotorovou dopravu není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zajišťuje prostupnost krajiny v této části Kateřinek – propojení dvou místních komunikací.

Navrhovaná plocha 2.67.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Plocha pro umístění komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou plochu respektovat.

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

Pěší cesta je v této poloze již zvykovou cestou, která je patrná v historických ortofoto snímcích od roku 1975. Toto propojení pro bezmotorovou dopravu nelze v území vést jinudy než přes předmětný pozemek. Jedná se o přímé propojení těchto dvou ulic v poloze severně od komunikace Kateřinská, která je dopravně frekventovaná (přístup do Rudolfova a Bedřichova) a není zde chodník pro pěší ani pruh pro cyklisty. V rámci možnosti bezpečného pěšího průchodu územím je zvyková cesta přes předmětný pozemek zakotvena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. Vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch není podmínkou pro budování stavby cyklostezky či nutného zpevnění pěšiny. Průchod územím může zůstat ve stávající podobě, pouze je právně zakotven v územním plánu Liberec vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není ve vlastnictví města Liberec.

V této části se námítce nevyhovuje.

K části námítky, kde podatel žádá o zařazení předmětného pozemku do ploch pro bydlení, uvádíme následující:

Předmětný pozemek je z velké části dotčen ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 zákona o lesích chráněno. 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 v něm. Umístěním stavby na převážnou část předmětného pozemku vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dále se předmětný pozemek se z velké části nachází ve IV. zóně CHKO JH v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě. V případě vymezení plochy pro bydlení by došlo k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny, do prudkých nezastavěných svahů. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny

podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Ochrana krajinného rázu je zakotvena i v § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

U předmětného pozemku je dále složitá dostupnost technické infrastruktury, protože v místě není přítomný veřejný vodovod ani kanalizace.

Nevymezení předmětného pozemku do plochy pro bydlení je v souladu se Zadáním územního plánu, kde byl uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant svým návrhem respektoval a vytvořil plynulý přechod mezi lesním porostem a současně zastavěným územím.

S návrhem na nevyhovění námítce uplatněné ke Konceptu ÚP (2011) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení věcně shodných námitek, kterým se nevyhovuje, tj. s ponecháním plochy 2.67.P jako komunikace pro nemotorovou dopravu a s ponecháním zbývající části pozemku v nezastavitelné ploše K – zemědělské. Plocha komunikace pro nemotorovou dopravu není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zajišťuje prostupnost krajiny v této části Kateřinek – propojení dvou místních komunikací. Ačkoli pozemek leží ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, je velmi svažité, mimo kontext souvislé zástavby, jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Urbanistická struktura zástavby je zde rozvolněná na okraji sídla na přechodu do plochy přírodních - lesních porostů ve druhé zóně CHKO JH. Zařazení pozemku do zastavitelné plochy by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny a zástavba se má koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V této části se námítce nevyhovuje.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_0753 – Petr Vetešník

CJ MML 094125/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 441/1 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1)

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA: rozpor mezi návrhem plochy
bydlení na ppč. 441/1 a regulativy
ochrany krajinného rázu v MKR
02-1-c Kateřinky v konceptu ÚPL

(připomínka ke konceptu ÚPL - k.ú. Kateřinky u Lib. - ppč. 441/1 - příloha str. 1/3)

Odůvodnění připomínky:

Určující pro historickou urbanis-
tickou kompozici zemědělského
závěru údolí Kateřinského potoka
je jeho přirozený terénní reliéf.

Štírlmost svahů nutila k:

- vyvinutí historických cest v polo-
zářezu a polonásypu co nejbližší
směru vrstevnic;
- přimknutí historické zástavby
k těmto cestám.

Historické cesty a zástavba tak
rozčlenily svahy lokality na hori-
zontální pásy souvislé zemědělské
půdy, svíslé parcelované do řadů
k jednotlivým stavením u cest.

Historické cesty tvoří (prakticky
v původních příčných profilech)
současnou uliční síť lokality.

Historická zástavba se zde převážně
dochovala a je obývána.

Tato dochovaná výrazně horizon-
tální krajinná kompozice lokality
byla dosud narušena minimálně.

(Petr Vetešník )

(přípomínka ke konceptu ÚP_L-k.u. Kateřinky u Lib. - ppčk. 441/4 - odůvodnění - příl. str. 2/3)

To docenují jak regulativy ochrany krajinného rázu platného ÚP_M, tak i navržený II. stupeň intenzity ochrany krajinného rázu v konceptu nového ÚP.

Současně však koncept ÚP navrhuje převedení svistého zemědělského lánu ppčk. 441/4 do ploch bydlení, tedy k zastavení (jednou či více stavkami?). Navrhuje svisté přetnutí horního horizontálního souvislého pásu zemědělských pozemků zastavbou a to v pohledově exponované poloze.

Protože staveniště je navrženo po spádnicí prudkého svahu, jeho příprava si vyžádá výrazné technické terenní úpravy rostlého reliéfu pro zpříjezdnění a odvodnění pozemku a založení stavby či staveb.

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh plochy bydlení na ppčk. 441/4 je v rozporu s regulativy navržené

(Petr Vetešník [redacted])

(přípomínka ke konceptu ÚPL -k.ú. Kateřinky u Lib. - ppč. 441/1 - odůvodnění - příloha str. 3/3)

intenzity ochrany krajinného rázu v MKR 02-1-c. Podhybnost smyslu tohoto návrhu dokládá poznání (jež vyplynulo z jeho projednání jako změny 37/4 ÚPML), že se nejedná o místně nezbytnou sociální či hospodářskou potřebu staveniště, ale o spekulativní záměr žadatele změny levně koupenou zemědělskou půdu prodat se ziskem jako stavební parcelu či parcely.

Proto tento rozpor připomínkuji a žádám návrh plochy bydlení na ppč. 441/1 v k.ú. Kateřinky u Liberce vypustit z návrhu ÚPL a zachovat ji v zemědělské půdě.

Petr Vetešník



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 441/1, 441/6, 436/10 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 441/1 - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 441/6 - západní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 436/10 - západní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), východní část - návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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 veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy 2.01.BS1 v Konceptu ÚP (2011). Respektive nesouhlasí s vymezením využitelnosti dle v Konceptu ÚP (2011) na pozemku parc. č. 441/1, který byl nově rozdělen na pozemky parc. č. 436/10, 441/6, 441/1. Předmětné pozemky požaduje zařadit do nezastavitelných ploch.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant na části předmětných pozemků navrhnul v konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese 2.01.BS1, která zahrnovala část původního pozemku parc. č. 436/1 a téměř celý původní pozemek 441/1 (nově pozemky parc. č. 441/1, 441/6, 436/10).

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“ Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Konkrétně MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 2.01.BS1 vneslo následující požadavek: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem, jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se o lokalitu s roztroušenou zástavbou navazující na les, kde prochází hranice CHKO Jizerské hory. V této lokalitě je nevhodné další zahušťování zástavby. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Na základě výše uvedeného stanoviska MML ŽP byl v *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu* (2012) dán pokyn k vypuštění plochy 2.01.BS1. Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) ji zařadil do ploch zemědělských.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání došlo ke změně funkčního využití nezastavitelné plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje 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 omezených skupinách 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 jednotčím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení plochy sídelní zeleně je v souladu také s požadavky v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby nového návrhu ÚPL, protože pozemky již vybíhají do volné krajiny a nenavazují na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu. V lokalitě byly na základě projednání jednotlivých fází ÚPL vymezeny pouze stabilizované plochy v rámci zastavěného území a další rozvoj se zde nenavrhuje.

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

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.

Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětné pozemky. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic Nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy nejsou předmětné pozemky pro vymezení rozvojové plochy bydlení všeobecného vhodné.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námítka ke konceptu K_0754 – Tomáš Řechtáček

CJ MML 094250/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 405/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

U neprůchodnosti území mezi
Radvězími a Kateřinkami v okolí kateřinské
ho koupaliště.

* Ukl. nepaměti byla účelová komunikační
spojující Radvěze a Kateřinky vyvolána
obřady obou těchto částí k průchodu
v území - např. cesta k autobus, přístup
ke koupališti, k návštěvě v souzledí a
roling a podobně.

Žtubna před dvěma lety došlo oploten-
ím pozemku pp.č. 405/3 kú KATEŘINKY
U LIBERCE k neprůchodnosti cesty.

Žádám Vás o porouzení dané situace
a návrhu odstranění překážky v území,
neboť jiné komunikační napojení
je mnohokrát delší.

Můj požadavek by měl být podpořen
i skutečností, že výše uvedené oplotení
pozemku vytváří nepřítelňouk bariéru
pro život.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 405/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 405/3, kde žádá o zajištění průchodnosti krajiny přes tento pozemek v souladu se zvykovou cestou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Na základě podané námítky byla v Návrhu pro společné jednání (2013) na části předmětného pozemku navržena plocha označená v hlavním výkrese 2.86.B1.10.80, která zahrnovala přibližně polovinu (jižní) předmětného pozemku. V severní části předmětného pozemku projektant jako kompenzaci navrhnul veřejně prospěšnou stavbu 2.04.P Ke Koupališti, která má sloužit pro místní

propojení pěších cest u starého hřbitova a zajistit prostupnost území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště.

Plocha 2.04.P byla jako veřejně prospěšná stavba doplněna do Návrhu pro společné jednání (2013) na základě požadavků vycházejících z námitek uplatněných ke Konceptu ÚP (2011), požadavků osadního výboru a SML k zajištění prostupnosti krajiny, tedy propojení místních komunikací v členitém terénu v okolí přírodního koupaliště. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl v kapitole G „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 7 dán pokyn k řešení průchodnosti krajinou přes předmětný pozemek.

V severní části předmětného pozemku i Novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant zachoval plochu s označením 2.04.P. (veřejné prostranství „Ke Koupališti - místní propojení pěších cest u starého hřbitova“). Tato plocha byla navržena jako veřejné prostranství pro bezmotorovou dopravu - pěší a cyklistická stezka z důvodu zachování prostupnosti krajiny v souladu s prioritou PÚR ČR č. 22 „*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*“ Průběh veřejné komunikace 2.04.P byl navržen s ohledem na terénní poměry v území a přirozené trasy cest. V rámci společného jednání o návrhu ÚPL (2013) trasu tohoto vedení odsouhlasily všechny příslušné dotčené orgány. Plocha 2.04.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců. Propojení pěších cest je navrženo až v severním cípu pozemku a neznemožní tedy jeho dosavadní užívání (louka). Pěší propojení je také zdůrazněno ve výkresu koncepce krajiny návrhem na propojující alej v souvislosti s vymezením zeleného pásu (alej vede po jeho hranici).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Místní propojení pěších cest u starého hřbitova je důležité pro zajištění prostupnosti území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště. Tato VPS byla do ÚPL doplněna podle požadavku osadního výboru a byla územně-technicky prověřena zpřesněným generalem bezmotorové dopravy. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností a zároveň nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území. Vzhledem k vlastnickým poměrům v území je touto trasou minimalizován zásah do soukromých pozemků a zároveň za zásah do předmětného pozemku byla jako kompenzace navržena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného 2.86.BO. Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o zvykové propojení území (deklarováno osadním výborem a námítkami uplatněnými k projednání ÚPL), které vzhledem k existenci koupaliště a nutnosti propojení slepé ulice Nad Koupalištěm nelze vést v jiné poloze. Pokud by byla trasa pěšího propojení vedena po jižní hranici předmětného pozemku směrem východně k vyježděné polní cestě na pozemku parc. č. 405/7, byl by zásah do vlastnického práva

podatele daleko výraznější a zároveň by došlo k znehodnocení plochy 2.86.BO. Toto vedení by zasahovalo do vlastnických práv majitelů dalších 2 pozemků (parc. č.405/5, 405/7), trasa by byla několikanásobně delší (tudíž i několikanásobně finančně náročnější) a zároveň by toto řešení nepropojilo stávající komunikace Nad koupalištěm a Ke Koupališti.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_0755 – Pavla Řečtáčková

CJ MML 094248/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 405/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

z nepřítomnosti území mezi
Radvčicemi a Kateřinkami v okolí kompalisty

* Od paměti byla účelová komunikace spojující Radvčice a Kateřinky využívající obě strany obou těchto částí k průchodu v území - např. cesta k autokupu, přístup ke kompalistě, k návrhu v souvislosti a rovině a podobně.

Šhruba před dvěma lety došlo oplotněním pozemku parc. č. 405/3 kú KATEŘINKY U LIBERCE k zneprůchodnění cesty.

Žádám Vás o posouzení dané situace a návrhu odstranění překážky v území, neboť jiné komunikační napojení je mnohokrát delší.

Můj požadavek by měl být podpořen i skutečností, že výše uvedené oplotnění pozemku vytváří nepřetržitou bariéru pro zvíř.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 405/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 405/3, kde žádá o zajištění průchodnosti krajiny přes tento pozemek v souladu se zvykovou cestou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Na základě podané námítky byla v Návrhu pro společné jednání (2013) na části předmětného pozemku navržena plocha označená v hlavním výkrese 2.86.B1.10.80, která zahrnovala přibližně polovinu (jižní) předmětného pozemku. V severní části předmětného pozemku projektant jako kompenzaci navrhnul veřejně prospěšnou stavbu 2.04.P Ke Koupališti, která má sloužit pro místní

propojení pěších cest u starého hřbitova a zajistit prostupnost území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště.

Plocha 2.04.P byla jako veřejně prospěšná stavba doplněna do Návrhu pro společné jednání (2013) na základě požadavků vycházejících z námitek uplatněných ke Konceptu ÚP (2011), požadavků osadního výboru a SML k zajištění prostupnosti krajiny, tedy propojení místních komunikací v členitém terénu v okolí přírodního koupaliště. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl v kapitole G „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 7 dán pokyn k řešení průchodnosti krajinou přes předmětný pozemek.

V severní části předmětného pozemku i Novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant zachoval plochu s označením 2.04.P. (veřejné prostranství „Ke Koupališti - místní propojení pěších cest u starého hřbitova“). Tato plocha byla navržena jako veřejné prostranství pro bezmotorovou dopravu - pěší a cyklistická stezka z důvodu zachování prostupnosti krajiny v souladu s prioritou PÚR ČR č. 22 „*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*“ Průběh veřejné komunikace 2.04.P byl navržen s ohledem na terénní poměry v území a přirozené trasy cest. V rámci společného jednání o návrhu ÚPL (2013) trasu tohoto vedení odsouhlasily všechny příslušné dotčené orgány. Plocha 2.04.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců. Propojení pěších cest je navrženo až v severním cípu pozemku a neznemožní tedy jeho dosavadní užívání (louka). Pěší propojení je také zdůrazněno ve výkresu koncepce krajiny návrhem na propojující alej v souvislosti s vymezením zeleného pásu (alej vede po jeho hranici).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Místní propojení pěších cest u starého hřbitova je důležité pro zajištění prostupnosti území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště. Tato VPS byla do ÚPL doplněna podle požadavku osadního výboru a byla územně-technicky prověřena zpřesněným generalem bezmotorové dopravy. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností a zároveň nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území. Vzhledem k vlastnickým poměrům v území je touto trasou minimalizován zásah do soukromých pozemků a zároveň za zásah do předmětného pozemku byla jako kompenzace navržena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného 2.86.BO. Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o zvykové propojení území (deklarováno osadním výborem a námítkami uplatněnými k projednání ÚPL), které vzhledem k existenci koupaliště a nutnosti propojení slepé ulice Nad Koupalištěm nelze vést v jiné poloze. Pokud by byla trasa pěšího propojení vedena po jižní hranici předmětného pozemku směrem východně k vyježděné polní cestě na pozemku parc. č. 405/7, byl by zásah do vlastnického práva

podatele daleko výraznější a zároveň by došlo k znehodnocení plochy 2.86.BO. Toto vedení by zasahovalo do vlastnických práv majitelů dalších 2 pozemků (parc. č.405/5, 405/7), trasa by byla několikanásobně delší (tudíž i několikanásobně finančně náročnější) a zároveň by toto řešení nepropojilo stávající komunikace Nad koupalištěm a Ke Koupališti.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_0756 – Eva Řečtáčková

CJ MML 094247/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 405/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: K NEPRŮCHODNOSTI ÚZEMÍ
MEZI RADČICEMI A KATEŘINKAMI V
OKOLÍ KATEŘINSKÉHO KOUTALISTĚ

U nepaměti byla účelová komunikace
 pojící Radčice a Kateřinky využívána
 občanů obou těchto částí k průchodu
 v území - např. cesta k autobus, přístup
 ke koupališti, k návštěvě v soukromí a
 podobně a podobně.

Zhruba před dvěma lety došlo oplocením
 pozemku p.p.č. 405/3 kú KATEŘINKY
 u LIBERCE k zneprůchodnění cesty.

Částečně Vám o porušení dání vitanosti
 a návrhu odstranění překážky v území,
 neboť jiné komunikační napojení
 je mnohokrát delší.

Můj požadavek by měl být podpořen
 i skutečností, že výše uvedené oplocení
 pozemku vytváří nepřirozelnou bariéru
 oto žlut.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 405/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – návrhové plochy bydlení (B), severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní cíp – návrhové plochy bydlení (B), střední část – stabilizované plochy zemědělské (K), severní cíp – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes severní cíp pozemku prochází VPS 2.04.P – návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní cíp – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes severní cíp pozemku prochází VPS Z2.04.PP – plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 405/3, kde žádá o zajištění průchodnosti krajiny přes tento pozemek v souladu se zvykovou cestou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Na základě podané námítky byla v Návrhu pro společné jednání (2013) na části předmětného pozemku navržena plocha označená v hlavním výkrese 2.86.B1.10.80, která zahrnovala přibližně polovinu (jižní) předmětného pozemku. V severní části předmětného pozemku projektant jako kompenzaci navrhnul veřejně prospěšnou stavbu 2.04.P Ke Koupališti, která má sloužit pro místní

propojení pěších cest u starého hřbitova a zajistit prostupnost území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště.

Plocha 2.04.P byla jako veřejně prospěšná stavba doplněna do Návrhu pro společné jednání (2013) na základě požadavků vycházejících z námitek uplatněných ke Konceptu ÚP (2011), požadavků osadního výboru a SML k zajištění prostupnosti krajiny, tedy propojení místních komunikací v členitém terénu v okolí přírodního koupaliště. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl v kapitole G „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 7 dán pokyn k řešení průchodnosti krajinou přes předmětný pozemek.

V severní části předmětného pozemku i Novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant zachoval plochu s označením 2.04.P. (veřejné prostranství „Ke Koupališti - místní propojení pěších cest u starého hřbitova“). Tato plocha byla navržena jako veřejné prostranství pro bezmotorovou dopravu - pěší a cyklistická stezka z důvodu zachování prostupnosti krajiny v souladu s prioritou PÚR ČR č. 22 „*Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*“ Průběh veřejné komunikace 2.04.P byl navržen s ohledem na terénní poměry v území a přirozené trasy cest. V rámci společného jednání o návrhu ÚPL (2013) trasu tohoto vedení odsouhlasily všechny příslušné dotčené orgány. Plocha 2.04.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba, jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců. Propojení pěších cest je navrženo až v severním cípu pozemku a neznemožní tedy jeho dosavadní užívání (louka). Pěší propojení je také zdůrazněno ve výkresu koncepce krajiny návrhem na propojující alej v souvislosti s vymezením zeleného pásu (alej vede po jeho hranici).

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Místní propojení pěších cest u starého hřbitova je důležité pro zajištění prostupnosti území od těžiště zástavby Kateřinek k veřejnému rekreačnímu uzlu u koupaliště. Tato VPS byla do ÚPL doplněna podle požadavku osadního výboru a byla územně-technicky prověřena zpřesněným generalem bezmotorové dopravy. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností a zároveň nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území. Vzhledem k vlastnickým poměrům v území je touto trasou minimalizován zásah do soukromých pozemků a zároveň za zásah do předmětného pozemku byla jako kompenzace navržena plocha změny (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného 2.86.BO. Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o zvykové propojení území (deklarováno osadním výborem a námítkami uplatněnými k projednání ÚPL), které vzhledem k existenci koupaliště a nutnosti propojení slepé ulice Nad Koupalištěm nelze vést v jiné poloze. Pokud by byla trasa pěšího propojení vedena po jižní hranici předmětného pozemku směrem východně k vyježděné polní cestě na pozemku parc. č. 405/7, byl by zásah do vlastnického práva

podatele daleko výraznější a zároveň by došlo k znehodnocení plochy 2.86.BO. Toto vedení by zasahovalo do vlastnických práv majitelů dalších 2 pozemků (parc. č.405/5, 405/7), trasa by byla několikanásobně delší (tudíž i několikanásobně finančně náročnější) a zároveň by toto řešení nepropojilo stávající komunikace Nad koupalištěm a Ke Koupališti.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_0757 – Jiří Zeman

CJ MML 093385/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 328/2, 327/1

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako spolumajitel pozemku 328/2 a majitel pozemku 327/1 v katastrálním území 682438 - Kateřinky u Liberce podávám námítku v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona proti záměru změnit stávající zařazení uvedených pozemků v územním plánu města Liberce. Tento záměr je v konceptu nového územního plánu zanesen pod číselným označením 2.04.VK

ODŮVODNĚNÍ:

Nesouhlasím s tímto zařazením mých pozemků z několika důvodů. Jeden z nich je ten, že toto zařazení podle vysvětlení pana architekta Plašila (na můj přímý dotaz na veřejné prezentaci 15.3.2011 v Ruprechticích) prý znamená, že na mém pozemku můžou "vyrůst drobné provozovny, parkoviště nebo dokonce veřejné záchodky". Jsem přesvědčen, že takovýto stav by mé pozemky výrazně znehodnotil a to bez toho, že bych o toto žádal nebo bych byl o tomto záměru předem vyrozuměn. Stejně tak jsem přesvědčen, že vůbec nejde o změnu, která by přinesla nějaký veřejný prospěch.

V průběhu tohoto veřejného projednání pak z odpovědi členů týmu autorů UP na další dotazy k vzniku tohoto "náměstíčka" vyplynulo, že autoři v této věci přihlédli k "písemné připomínce k UP" sestavené panem Hruškou, podepsanou malou skupinou obyvatel Kateřinek, která byla mylně považovaná za stanovisko osadního výboru Kateřinek, reprezentující většinový názor obyvatel lokality. To, že tato písemnost byla neoprávněně vydávána za stanovisko osadního výboru, po námitkách diskutujících na této veřejné diskuzi potvrdil i předseda osadního výboru Kateřinek pan Steger. Vše toto je zřemé i z oficiálního zvukového záznamu z oné schůze v ZŠ, který je dostupný na internetu.

K dokreslení celkového obrazu situace doplňuji, že pan Hruška se dlouhodobě a úspěšně profesně angažoval na rozvoji realitního trhu v okolí Prahy - což lze velmi snadno ověřit. A tak se nelze divit, že za pět let po vstupu do Kateřinek zde skoupil řadu pozemků a usiloval i o

koupi onoho našeho pozemku, který po našem odmítnutí pak navrhl na jakousi návěs nebo něco podobného, co vyplývá z jeho "petice". Dokládám kopii jeho nabídky. I z tohoto důvodu nevěřím, že navrhovaná změna je motivována jen nějakým veřejným prospěchem.

K předpokládané funkci "návsí - náměstíčka" podotýkám, že ona lokalita nikdy neměla žádné prametry, které by ji pro tento účel kvalifikovaly, a proto se tam ani v dlouhé historii obce nikdy obyvatelé této lokality nescházeli.

Pouze za minulého komunistického režimu, kdy nám naše pozemky byly zabaveny, byla severní část našeho pozemku znehodnocena vybudováním komunikace (č.parc.327/3). Bohužel spolu s nezrušenou původní komunikací (č.parc.315/1) tyto pruhy roztržily původní celistvost našich rodinných pozemků do nepoužitelné mozaiky. Další související rodinné pozemky (č.parc.357,358,359,360,361,362) byly před rokem 1989 státem zastavěny, a proto nám nebyly vráceny. Pohledem do přiloženého výseku z katastrální mapy je pak zřejmé, že dnes nám z původních parcel, které patřily mým rodičům, které se táhly v celistvém pruhu od jejich domu na parcele č.parc. 354 až ke koupališti, zbývá jen málo a to málo se nám má dvěma dalšími zásahy veřené moci (2.04.VK a 2.02.NS) opět proti naší vůli "znárodnit".

Proto rozhodně nemůžu souhlasit s tím, že dojde ke znehodnocení posledního vhodného pozemku, na kterém si chce pro svou potřebu postavit dům můj syn. A to právě na té jediné části parcely, která se k tomu hodí, protože je u komunikace a je rovná. Proto jsme žádali o převedení na BS1 celé parcely a ne jen její nevhodné jižní části.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 328/2 a 327/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 328/2 – jižní část - návrhové plochy smíšené obytné (BS), severní část - návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 327/1 - návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

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 parc. č. 328/2 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 327/1 do ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 327/1 a 328/2, kde požaduje vypustit plochu 2.04.VK. Dále vznáší námitku ke způsobu vymezení plochy 2.03.BS1 na pozemku parc. č. 328/2 a požaduje změnit využitelnost pozemku pro bydlení v celém rozsahu pozemku.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Projektant v dokumentaci Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.04.VK, která zahrnovala severní část pozemku parc. č. 328/2 a celý pozemek parc. č. 327/1. V jižní části pozemku parc. č. 328/2 navrhnul plochu smíšenou obytnou označenou v hlavním výkrese 2.03.BS1. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů k projednání Konceptu ÚP (2011) byly plochy 2.04.VK a 2.03.BS1 v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny a předmětné pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně.

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 2.03.BS1 dotčeným orgánem KULK z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatněno stanovisko ve znění: „*Vzhledem ke konfiguraci terénu, vegetaci a přístupu lze předpokládat výstavbu na nejvzdálenější části pozemku, ležící na pohledově exponovaném místě, v blízkosti registrovaného významného krajinného prvku. Zástavbou by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, tj. k nežádoucímu dotčení krajinného rázu celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 2.04.VK dotčeným orgánem MML ŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatněno stanovisko ve znění: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem vymezené lokality. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb.. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu s hodnotnou vzrostlou zelení a sousedící s registrovaným významným krajinným prvkem - bývalý hřbitov Kateřinky. Realizace záměru by znamenala negativní ovlivnění registrovaného VKP, které je chráněno ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. a negativní zásah do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona č. 114/1992 Sb.*“

Předmětné pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně na základě výše citovaných stanovisek orgánu ochrany přírody (KULK, MML ŽP). Vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě je nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů. Jedná se o svažité a pohledově exponované pozemky, které se nachází v těsné blízkosti registrovaného významného krajinného prvku – bývalý hřbitov Kateřinky. V této lokalitě je zachována struktura původní roztroušené zástavby, která by byla vymezením celého pozemku parc. č. 328/2 narušena, protože umístěním stavby do severní části tohoto pozemku dle požadavku uvedeného v námitce by došlo k narušení linie stávající zástavby současně zastavěného území a vybíhá do volné krajiny.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží

předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit na předmětných pozemcích rozvojové plochy pro bydlení.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Toto území je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla volná krajina chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože plocha 2.04.VK byla vypuštěna, ale zároveň na předmětných pozemcích nebyla dle požadavku podatele vymezena rozvojová plocha pro bydlení všeobecné.

Námitka ke konceptu K_0758 – Jiří Zeman

CJ MML 093386/11

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 320/2, 327/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako majitel pozemků číslo 320/2 a 327/2 v katastrálním území 682438 - Kateřinky u Liberce podávám námitku (v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona) proti záměru změnit stávající zařazení (možné využití pozemků) . Tento záměr je v konceptu nového územního plánu (dále jen UP) zanesen pod číselným označením 2.02.NS.

ODŮVODNĚNÍ:

Tato navrhovaná změna zřejmě zřejmě souvisí s určitými snahami vytvořit rekreační zónu okolo malého koupaliště na parcele 482/2 a 318. Nejenže se z této parcely (327/1, 320/2) k vodě nikdy nepřistupovalo, ale ani na ní pro její svažitost nelze vybudovat žádné sportovní zařízení. Parcela 327/2 navíc s koupalištěm vůbec nesouvisí. Protože iniciátoři onoho "rekreačního areálu" - zřejmě pánové architekt Ing. Ladislav David a Ing. Martin Dušek, ředitel Agentury regionálního rozvoje Libereckého kraje, mě jako majitele pozemků zatím ani neoslovili, aby mi vysvětlili, proč je nutné statut mých pozemků měnit, domnívám se, že stávající zařazení těchto pozemků využití koupaliště neomezuje, a proto nesouhlasím s navrhovanou změnou. Navíc je zřejmé, že tato změna mé pozemky pro různé možné budoucí použití znehodnocuje a to bez jakékoliv kompenzace ze strany města.

Z průběhu veřejného projednání pak z odpovědí členů týmu autorů UP na dotazy k této lokalitě vyplynulo, že autoři také v této věci přihlíželi k jisté "petici" sestavené panem Hruškou, která byla klamavě vydávána za stanovisko Osadního výboru Kateřinek. To, že tato písemnost byla neoprávněně vydávána za stanovisko Osadního výboru Kateřinek, na této veřejné diskusi potvrdil i jeho předseda pan Ondřej Steger.

Doufám, že této žádosti bude po tomto vysvětlení vyhověno.

s úctou Jiří Zeman, Kateřinky

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 320/2 a 327/2 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné – specifické (NS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), po východní hranici pozemku parc. č. 327/2 je vymezena návrhová plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch přírody a krajiny - krajinná zeleně.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 320/2 a 327/2 jako pozemky, na kterých nesouhlasí s vymezením plochy 2.02.NS pro zázemí koupaliště a požaduje zachování současného stavu pozemků.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant v dokumentaci Konceptu ÚP (2011) navrhnul lokalitu označenou v hlavním výkrese jako 2.02.NS. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů k projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 2.02.NS v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěna a předmětné pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 2.02.NS dotčeným orgánem KULK z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatněno stanovisko ve znění: „*Jedná se o přírodně velmi cenný prostor okolo vodní plochy s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů (ropucha obecná, čolek). Je proto nežádoucí umožnit zde jiné aktivity než čistě přírodní využití. Z důvodu ochrany zvláště chráněných živočichů dle § 50 zákona požadujeme lokalitu z návrhu ÚP vyloučit.*“

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 2.02.NS dotčeným orgánem MML ŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatněno stanovisko ve znění: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí se změnou z ploch přírody a krajiny na plochu NS. Jedná se o plochy přírodní s velkým množstvím kvalitní vzrostlé zeleně a s významným krajinným prvkem - vodním tokem. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d), zákona a negativní zásah do vodního toku, který je VKP ze zákona a je chráněn dle § 4 odst. 2 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Předmětné pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně na základě výše citovaných stanovisek orgánu ochrany přírody (KULK, MML ŽP). Na předmětných pozemcích je z větší části vymezena plocha sídelní zeleně a to také z důvodů uvedených v námitce – pozemky funkčně nesouvisí se sousedním koupalištěm, vlastník pozemků nemá zájem na nich provozovat rekreaci související s koupalištěm a pozemky jsou k tomuto účelu terénně nevhodné - svažité.

Územní plán z roku 2002 stanovil předmětným pozemkům funkční využití „Plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň“, které jsou svou funkční náplní nejvíce podobné plochám zeleně sídelní.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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