



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. 26

L.1.25 STARÝ HARCOV

L.1.25 STARÝ HARCOV

Obsah kapitoly

Námitka ke konceptu K_0004 – Pavel Pacan	3
Námitka ke konceptu K_0009 – Petr Hlavatý.....	5
Námitka ke konceptu K_0011 – Ing. Jan Fajstavr, Mgr. Eva Fajstavrová	8
Námitka ke konceptu K_0016 – Jozef Moťovský.....	11
Námitka ke konceptu K_0022 – Ing. Radovan Novotný, UNIRELAX spol. s. r. o.	16
Námitka ke konceptu K_0028 – Ing. Lubomír Moc	19
Námitka ke konceptu K_0029 – Mgr. Marta Pokorná.....	22
Námitka ke konceptu K_0033 – Jan Fajstavr, Lucie Kareisová, Vlasty Kareisová, Jaroš Havlín, Věra Havlínová, Ondřej Havlín, Eva Fajstavrová, Ivo Svoboda, Lubomír Vaněček, p. Scholze	24
Námitka ke konceptu K_0059 – Luboš Moravec	27
Námitka ke konceptu K_0060 – Lucie Pokorná	30
Námitka ke konceptu K_0171 – Zdeněk Bartoň.....	33
Námitka ke konceptu K_0191 – Martin Klusáček.....	37
Námitka ke konceptu K_0202 – Josef Šuma.....	41
Námitka ke konceptu K_0204 – Matuška Karel	44
Námitka ke konceptu K_0207 – Karel Matuška	47
Námitka ke konceptu K_0479 – Jiří Jokl, Lenka Joklová, Irena Stružková, Bořek Stružka.....	50
Námitka ke konceptu K_1008 – Ing. Vladimír Černý.....	54
Námitka ke konceptu K_1009 – Jiří Zeronik	56
Námitka ke konceptu K_1010 – Martin Havlín.....	59
Námitka ke konceptu K_1011 – Sdružení Jizerská o. s.	61
Námitka ke konceptu K_1012 – Martin Havlín.....	64
Námitka ke konceptu K_1013 – Miroslav Kulhavý.....	67
Námitka ke konceptu K_1014 – Miroslav Kulhavý.....	70
Námitka ke konceptu K_1015 – Miroslav Kulhavý	73
Námitka ke konceptu K_1016 – Lukáš Plechatý	76
Námitka ke konceptu K_1017 – Lukáš Plechatý	78
Námitka ke konceptu K_1018 – Culková Krista	81
Námitka ke konceptu K_1019 – Alfa 96	84
Námitka ke konceptu K_1020 – Petr Kounek – předseda BD Spektrum.....	87
Námitka ke konceptu K_1021 – Lukáš Plechatý	92
Námitka ke konceptu K_1022 – Lukáš Plechatý	93
Námitka ke konceptu K_1023 – Lukáš Plechatý	94

Námitka ke konceptu K_1024 – Jana Milerová	95
Námitka ke konceptu K_1025 – Lukáš Urban, Eva Petrová.....	98
Námitka ke konceptu K_1026 – Ivana Štarchová	100
Námitka ke konceptu K_1027 – Květoslava Dostálová	102
Námitka ke konceptu K_1028 – Pavla Wiedenová.....	104
Námitka ke konceptu K_1029 – Bc. Cibulka Martin	108
Námitka ke konceptu K_1030 – Ing. Jaroslav Mejstřík, MUDr. Dana Lábusová, Zbyšek Panchartek .	113
Námitka ke konceptu K_1031 – Mgr. Roman Hrabaň.....	117
Námitka ke konceptu K_1032 – Ing. Jaroslav Mejstřík, MUDr. Dana Lábusová, Zbyšek Panchartek .	119
Námitka ke konceptu K_1033 – Ing. Jaromír Švihovský, Ph. D.....	123
Námitka ke konceptu K_1034 – Ing. Jaromír Švihovský, Ph. D.....	127
Námitka ke konceptu K_1035 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová.....	131
Námitka ke konceptu K_1036 – Lenka Ragínová, Ing. Ingo Bellmann	137
Námitka ke konceptu K_1037 – Lenka Ragínová, Ing. Ingo Bellmann	140
Námitka ke konceptu K_1038 – Ing. Lubomír Moc	142
Námitka ke konceptu K_1039 – Hana Moskalová.....	144
Námitka ke konceptu K_1040 – Hana Moskalová.....	148
Námitka ke konceptu K_1041 – Alena Křelinová	150
Námitka ke konceptu K_1042 – Marie Krejčová	153
Námitka ke konceptu K_1043 – Alena Křelinová	156
Námitka ke konceptu K_1044 – Luďan Šeda	159
Námitka ke konceptu K_1045 – Hana Fialová.....	165
Námitka ke konceptu K_1046 – Bohumil Ženatý – předseda BD Starý Harcov	168
Námitka ke konceptu K_1047 – Jaroslav Tejkl	173
Námitka ke konceptu K_1048 – Jiří Procházka.....	176
Námitka ke konceptu K_1049 – Ing. Ota Frühauf	180
Námitka ke konceptu K_1050 – PIOTRS SPOL S.R.O. – Ing. Martin Havlín.....	186
Námitka ke konceptu K_1051 – Helena Marešová	189
Námitka ke konceptu K_1052 – Helena Marešová	196
Námitka ke konceptu K_1053 – Ondřej Štindl, Barbora Štindlová.....	203
Námitka ke konceptu K_1054 – Petr Bartoš	207
Námitka ke konceptu K_1055 – Dalibor Štěpán.....	212
Námitka ke konceptu K_1056 – VAO s.r.o.	217
Námitka ke konceptu K_1230 – Lubomír Touš, Vlastimila Toušová	222

Námitka ke konceptu K_0004 – Pavel Pacan

CJ MML 036457/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1212/6

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Vážený pane inženýre,

žádám tímto o vyčlenění části o velikosti do 1000 m² níže specifikovaného pozemku pro účely bydlení.

Jedná se o pozemek: parcelní číslo 1212/6, výměra 7266 m², číslo LV 1042, katastrální území Starý Harcov 682390, vlastnické právo [REDAKCE]

Pozemek jsem zakoupil v roce 2002, na pozemku provádím pravidelně udržovací práce (sekání trávy) v rámci udržení dobrých sousedských vztahů.

Žádám o vyčlenění části přilehlé k příjezdové komunikaci (zajištění příjezdu) s ohledem na dodržení ochrany biokoridoru. Důvodem této mé žádosti je řešení vlastní bytové otázky vyplývající z rozvodového řízení, nikoliv spekulativních důvodů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1212/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na pozemku vymežit zastavitelnou plochu pro bydlení alespoň o výměře 1000 m².

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství - zeleň. Tato funkce mu byla stanovena s ohledem na sousední zastavitelné a nezastavitelné pozemky. Pozemek je součástí

pruhu nezastavitelných pozemků, na kterých se doposud nenachází žádná zástavba. Tyto pozemky spolu vytváří zelený pás, který má za úkol rozčlenit zastavěné území na menší enklávy a zajistit vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Pozemky mají zajistit, oddělení sousedních zastavitelných pozemků. Přes pozemky protéká místní bezejmenný vodní tok, díky kterému mají pozemky spíše přírodní charakter.

Z uvedených důvodů doporučil pořizovatel Zastupitelstvu schválit v rámci Pokynů (2012) pokyn „zachovat zeleň“. Pokyn byl schválen.

Na základě Pokynů (2012) projektant v návrhu pro společné jednání (2012) pozemek zařadil do ploch sídelní zeleně. Do těchto ploch je zařadil, protože v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Toto navržení také odpovídá vymezení dle územního plánu z roku 2002, kde byl pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny“. Pozemkem prochází vodní tok a část pozemku směrem ke komunikaci je součástí půd I. třídy ochrany. Pozemek je součástí pásu nezastavitelných pozemků uprostřed ploch pro bydlení.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V této lokalitě je vymezen dostatek zastavitelných ploch (hodně jich bylo převzatých z územního plánu z roku 2002), které jsou určeny pro rozvoj tohoto území.

Dle § 18 stavebního zákona je také cílem územního plánování mimo jiné chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Předmětný pozemek společně s okolními pozemky je součástí zeleného pásu, který je vymezen v souladu s výše popsáním cílem územního plánování pro ochranu nezastavěného území. Také cílem priority č. 21 PÚR ČR je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny. V tomto území se došlo k ponechání pásu zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy.

Tento pozemek je pro vymezení nezastavitelného pásu zeleně vhodný, jelikož přes něj prochází vodní tok a v územním plánu z roku 2002 byl vymezen celý jako nezastavitelná plocha přírody a krajiny.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_0009 – Petr Hlavatý

CJ MML 047409/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1629/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím, aby, vše uvedený pozemek zůstal nezastavitelný. Žádám o změnu na plochy SA.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je navazuje na zastavitelné plochy ze všech stran, prakticky se na pozemku nenachází žádná zeleň, na pozemek je přivedena asfaltová cesta z ulice Hrubínova. Změnou využití mi pozemek poskytne zázemí pro mé podnikání.

Pozemku parc. č. 1629/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): 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 plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout pozemek do zastavitelných ploch smíšených aktivit.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň. Do těchto ploch byl zařazen s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek ze své jihozápadní strany bezprostředně navazuje na Hrubínovu ulici, ze severu navazuje na Harcovský potok a z východu navazuje na pozemky hromadných garáží. Pozemek je částečně ovlivněn záplavovým územím Q100 Harcovského potoka.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemek, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Harcov - Liberec. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 ZÚR LK 2012 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit.

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

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. Koncept ÚP (2011) tuto problematiku řešil kromě navržených konkrétních stavebních opatření i tím, že v těchto koridorech vymezil nezastavitelné plochy, čímž zajistil ochranu území před většími následky z případné povodňové vlny. V tomto případě pozemek zahrnul do ploch veřejných prostranství – zeleně, které území zajistí dostatečnou ochranu před následky povodňové vlny. Pozemek spolu s ostatními pozemky nacházejícími se podél Harcovského potoka vytváří pás sídelní zeleně.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že pořizovatel doporučil Zastupitelstvu schválit v rámci Pokynů 2012 pokyn „Přehodnotit/prověřit ve vazbě na - sousední plochy/skutečný stav v území“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Na základě Pokynů 2012 projektant daný problém znovu prověřil. V návrhu pro společné jednání (2012) pozemek zařadil do stabilizovaných nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch je zařadil, protože v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Toto navržení také odpovídá vymezení dle územního plánu z roku 2002, kde byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně.

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

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

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

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

Námitka ke konceptu K_0011 – Ing. Jan Fajstavr, Mgr. Eva Fajstavrová

CJ MML 046276/11

katastrální území: Starý Harcov

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

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: změna podmínek u změny územního plánu

Na základě našeho podnětu č.61/118 jste navrhovanou změnou územního plánu umožnili na našich parcelách č. 1251/7,1259/3,1249/6,1248/4,1260/10 postavit objekt k trvalému bydlení, za což děkujeme. STARÝ HARCŮV

Informovali jsme se na Magistrátu města Liberec a byly nám sděleny podmínky, které, bohužel, postavení domu neumožňují. Proto žádáme o změnu těchto podmínek:

1. Celková souvislá plocha parcel má mít 2000 m², naše parcely mají celkem **1400m²**, (okolní již zastavěné parcely mají okolo 800 m²)
2. Vzdálenost od sousedního objektu má být 30 m, vzhledem obdélníkovému tvaru pozemku by vyhovovalo cca **10 m**. Sousední objekt tím nebude nijak omezen, neboť je hluboko pod naším pozemkem a je oddělen zarostlou strmou stráň.
3. Všechny ostatní podmínky co do velikosti, výšky domu atd. akceptujeme, přesto bychom vzhledem k velikosti parcely uvítali procento zastavěné plochy místo 10% alespoň **15-20%**, tak jako ostatní nedávno postavené sousední domy.

V případě potřeby jsme k dispozici s vysvětlením přímo na místě, což by opodstatněnost naší žádosti jistě lépe ozřejmilo.

Dále bychom chtěli upozornit na to, že parcela č. 1249/6 byla dříve původní polní cesta, která byla asi před 30 lety zrušena při budování vodovodního tunelu pro Liberec z Jizerských hor. Tato cesta (č. 1249/6) byla vodními stavbami navržena v neschůdnou stráň a celou cestu plně nahradila nová komunikace Sněžná.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje upravit podmínky prostorového uspořádání. Zastavitelnost pozemku zvýšit na 15 – 20% a snížit požadovaný vzájemný odstup staveb a minimální výměru pozemku pro stavbu rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3 zařazeny do stabilizovaných ploch BS1 – plochy smíšené obytné s koeficientem zastavění nadzemními stavbami 10 % a celkovým zastavěním 20 %. Dále byl pro tyto plochy stanoven požadavek na minimální výměru zastavitelné části pozemků nacházejících se v plochách smíšených obytných na 1200 m² a požadavek na odstup sousedních staveb hlavního využití na 30 m. Pozemky parc. č. 1249/6, 1248/4, 1260/10 byly zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství komunikace.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování zejména s ustanovením §18 odst. (1) stavebního zákona, které říká, že „*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*“.

Po vyhodnocení požadavku podatele v souladu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů 2012 pokyn „Provéřit podmínky pro využití ploch s ohledem na stávající zástavbu a hodnoty každé lokality“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Na základě Pokynů 2012 projektant v návrhu ÚP pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky do ploch stabilizovaných pro bydlení s kódem 604.B1.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně 85 %. Vzájemné odstupové vzdálenosti staveb a minimální výměra pozemků pro bydlení již nebyly stanoveny. Tyto parametry byly stanoveny s ohledem na území, ve kterém se pozemky nacházejí. Jedná se o okrajovou lokalitu, která navazuje na lesní pozemky a je zasažena ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa. Vzhledem k této poloze lokality, která je potencionálně ohrožena padajícím lesním porostem, bylo žádoucí v ní

nezahušřovat zástavbu. Proto byl její koeficient stanoven na 7 %, který by na menších pozemcích mohl zamezit výstavbě a tím předejít k případným střetům s lesním porostem.

V rámci dalšího projednávání návrhu územního plánu Liberec (nový návrh pro veřejné projednání 2018) došlo s ohledem na požadavek č. 12 „Prověřit a zaktualizovat koeficienty maximálního zastavění a předat jako podklad pořizovateli“ uvedený v kapitole C „Požadavky pořizovatele“ Požadavků 2018 k prověření již stanovených koeficientů uvedených pozemků a na základě provedení nového zhodnocení výše uvedených důvodů podatele došlo ke změně intenzit pozemků. U pozemků došlo ke zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami ze 7 % na 15 %. Koeficient mohl být zvýšen, protože pozemky byly nově zařazeny do regulačního bloku, ve kterém se nachází méně roztroušená zástavba, než byla v původním regulačním bloku. Pozemky jsou součástí regulačního bloku s větší hustotou zástavby, proto jim mohl být zvýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami. Pozemky původně byly součástí regulačního bloku, který kopíroval severozápadní až severovýchodní hranici lesních pozemků. Nyní jsou pozemky součástí regulačního bloku, který se dotýká lesních pozemků pouze na severozápadní hranici a jižní hranici zasahuje až k Jizerské ulici.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch bydlení (B.1.15.70.v). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO.1.15.70.v). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_0016 – Jozef Mořovský

CJ MML 049833/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2002/2, 2003/1, 2002/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 0

NÁMITKA: PROTI ROZHODNUTÍ ODBORU STRATEGIE A ÚZEMNÍ KONCEPSE KTERÝ NEVYHOVĚL MĚ ŽÁDOSTI ZE DNE 7.7.2007 VE VĚCI ZAŘAZENÍ POZEMKŮ JAKO VÝHODNÝCH K VÝSTAVBĚ SHORA UVEDENÝCH PARCEL. MŮJ ZÁMĚR: VÝSTAVBA ROD. DOMU (ROUBENKA NEBO SRUB - MALÁ HOSP. BUDOVA STAVĚNÍ FARMA MALÁ KOZY

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 0

ODŮVODNĚNÍ: ZÁMĚR STAVBY: MALÝ ROD. DŮM (ROUBENKA, SRUB) HOSPODARSKÁ BUDOVA + MALÁ KOZÍ FARMA.

PROJEKT NA VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO SOUHLASU S UMIŠTENÍM STAVBY NA OPLOČENÍ A ÚPRAVU TERÉNU JSEM SCHOPEN V PŘÍPADĚ NUTNOSTI DOLOŽIT.

Věc:

Námítka ke konceptu ÚZEMNÍHO PLÁNU-Liberec

Vážení,

podávám tímto námítku proti rozhodnutí Odboru strategie a územní koncepce, který nevyhověl mé žádosti ze dne 7.11.2007 ve věci zařazení níže uvedených pozemků jako vhodných k **výstavbě** (zahradního domku a objektu k bydlení). Jedná se o následující parcely-č.p.2002/2,2003/1,2002/1 vedené v k.ú.Starý Harcov kat.pracoviště Liberec viz. příloha výpis z katastru a snímek pozem.mapy.

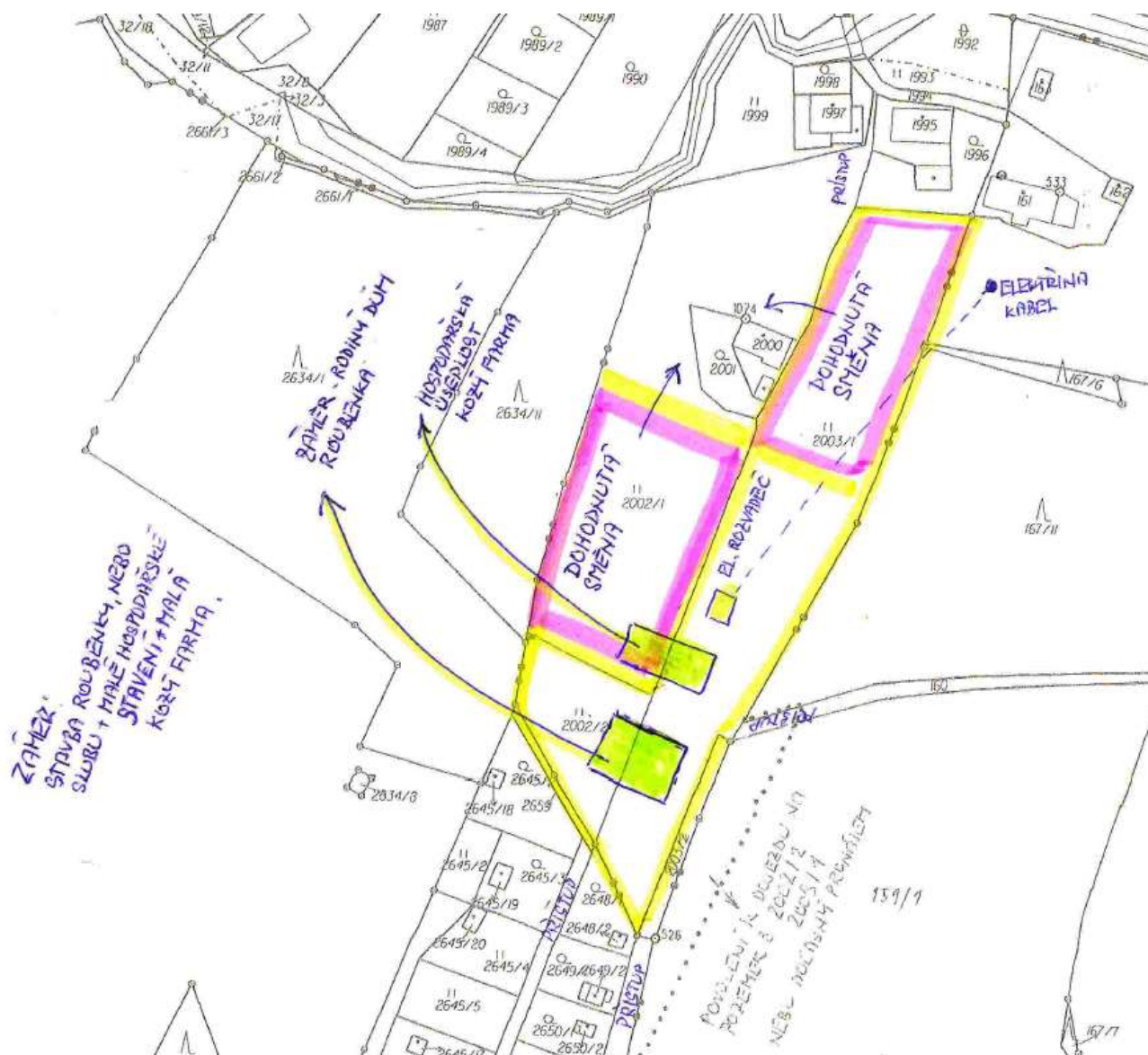
Důvody mé námítky:

- a) předmětné pozemky přímo hraničí se stavebními pozemky řadové zástavby zahrádek
- b) dále přímo hraničí se stavbou rod.domu č.p.2000 a stav.domu č.p.1995.
- c) částečně hraničí a jsou v blízkosti s.p.č.159/1 a 159/4 ,které byly z velké části v novém územním plánu schváleny jako parcely stavební.
- d) dne 21.9.2009 byl Stavebním úřadem v Liberci vydán územní souhlas s umístěním stavby na oplocení a úprava terénu.
- e) s ČEZem je uzavřena smlouva o připojení odběrného místa,dotažení el.energie se bude realizovat v květnu 2011.(investice uhrazena)
- f) při koupi pozemku č.p.2003/1 jsem kontaktoval Stavební úřad v Liberci a bylo mi sděleno, že nevidí žádný důvod, proč by se na pozemcích nemohlo stavět s ohledem na navazující stavební parcely zahrádkářské kolonie.Bylo mi doporučeno zažádat si o změnu územního plánu.

Má investice:

- 1 .do pozemků jsem investoval 600 00,-Kč
 2. zavedení el.na pozemky ČEZ 30 000,-Kč
 3. úprava terénu, projekt, Územní souhlas s umístěním stavby investice cca 350 000,-Kč
- C E L K O V Á investice činí 980 000,-Kč.**

V případě, že mi na pozemcích nepovolíte stavět, shora uvedené fin. prostředky a mé 4 leté úsilí přijde v ničeč. Plně věřím, že pochopíte závažnost mé situace a celou záležitost mi pomůžete řešit. Žádám o přehodnocení Vašeho rozhodnutí.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2002/1, 2002/2, 2003/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): vše veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): vše veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2002/2 v k. ú. Starý Harcov do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň. Pozemky parc. č. 2002/1 a 2003/1 v k. ú. Starý Harcov do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemcích parc. č. 2002/2, 2003/1, 2002/1 v katastrálním území Starý Harcov zastavitelnou plochu pro umístění rodinného domu a farmy.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch smíšených nezastavitelných. Do těchto ploch byly pozemky zařazeny s ohledem na bezprostřední vazbu na lesní pozemky. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu lesa. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto je snaha v územním plánu tyto lesní pozemky chránit a to tak, že se v jejich blízkosti nevymezují nové zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí mezi dvěma lesními pozemky a bezprostředně na ně navazují, nejsou vhodné pro vymezení zastavitelné plochy a umístění staveb na tyto pozemky.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka posouzena s výsledkem, aby Zastupitelstvo města Liberec schválilo v rámci pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn „Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Na základě pokynů 2012 projektant daný požadavek prověřil. V návrhu ÚP pozemky zařadil do stabilizovaných nezastavitelných ploch zemědělských z důvodu, že předmětné pozemky leží mezi lesními porosty a přímo na ně navazují. Pozemkům ponechal nezastavitelnou funkci.

V zadání územního plánu je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant vymezením plochy zemědělské a v pozdějších fázích projednání plochy sídelní zeleně na předmětných pozemcích respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a současně zastavěným územím.

Nezahrnutí dotčených pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení je rovněž v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje orgánu ochrany lesních pozemků, které uplatnil v rámci veřejného projednání konceptu ÚP (2011), aby byla v územním plánu *stanovena minimální přípustná odstupová vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná*. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy.

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. Předmětné pozemky nebyly vzhledem k podmínkám v území, které jsou popsány výše, vyhodnoceny jako vhodné pro zástavbu na bydlení.

Podatel také pro podporu své námítky uvádí, co všechno pro zastavitelnost pozemků v minulosti učinil. Od stavebního úřadu v Liberci obdržel územní souhlas na oplocení a úpravy terénu, uzavřel smlouvu o připojení el. odběrného místa. K tomu udává rozpis finančních investic souvisejících s dotčenými pozemky. Rovněž uvádí, že na stavebním úřadě mu bylo sděleno, že nevidí důvod, proč by na pozemku nešlo stavět a ať si zažádá o změnu územního plánu.

Každý vlastník pozemků si musí uvědomit, že stavět nebo provádět činnosti na svých pozemcích může pouze v souladu s územním plánem. Veškeré investice by toto měly zohledňovat. V případě, že toto nezohledňují a jdou nad rámec souladu s územním plánem, jsou investice, které nemohou vynutit funkční využití, které by si majitel pozemků představoval. Majitel pozemků jde do rizika, že mu jeho investice přijdou vniveč. Z pohledu procesu pořizování územního plánu není na zastavitelnost pozemku právní nárok. Nelze ji tedy nijak vynutit. Nelze ji vynutit, protože do procesu pořizování vstupuje mnoho

subjektů, jako jsou dotčené orgány, sousední obce, oprávnění investoři a veřejnost, které mohou s navrženým řešením nesouhlasit. V případě dotčených orgánů je nesouhlas pro pořízení územního plánu závazný. To znamená, že pokud pořizovatel dotčené orgány nepřesvědčí o opaku, tak nemůže jejich nesouhlas nerespektovat. Dopředu nelze 100 % říci, že nikdo nic nebude proti navrhovanému řešení namítat. K argumentu podatele, že případnou zastavitelnost pozemku probíral se stavebním úřadem lze pouze říci, že kompetentní se vyjadřovat k problematice pořizování územního plánu je pouze pořizovatel, kterým je odbor územního plánování Magistrátu města Liberce. Názor stavebního úřadu je proto bezpředmětný.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z) a následně byly v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky s ohledem na standard vybraných částí zahrnuty do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), které svým určením nejvíce odpovídají územním plánem Liberec uvažovanému využití pozemků pro veřejnou funkci veřejného prostranství. Tyto plochy byly vyčleněny z ploch veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně definovaných v předešlé fázi projednání územního plánu Liberec. Z hlediska požadavku podatele touto změnou funkčního využití pozemku nedošlo k výrazné změně v možnosti jejich využití, které zastává pro krátkodobou rekreaci (méně než 1 den) prováděnou v rámci parků, lesů, luk a zahrad a podobně.

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

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

Námitka ke konceptu K_0022 – Ing. Radovan Novotný, UNIRELAX spol. s. r. o.

CJ MML 043122/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1569/375

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc : Nesouhlas s navrhovanou změnou na území s funkčností BC 2 na p.č. 1569/375 v K.Ú. Starý Harcov

- b) Návrh nového konceptu UP
Parcela - p.č. 1569/375
druh pozemku – ostatní plochy
stávající využití – částečně zastavěná plocha
navrhované využití dle konceptu – BC2

- c) Požadavek na zařazení - změnu
Navrhované využití – BC4

Žádáme tímto o úpravu navrhované změny funkčnosti pozemku p.č. 1569/375 v k.ú. Starý Harcov z BC2 na BC4

Věc : Zdůvodnění nesouhlasu s navrhovanou změnou na území s funkčností BC 2 na p.č. 1569/375 v K.Ú. Starý Harcov

Vzhledem ke stávající zástavbě o podlažnosti 4 až 8 nadzemních podlaží a stávajícího funkčního využití – bydlení městské BM se domnívám, že změna ploch na využití **BC4** - Kzn max. 30%, Kzc max. 60%, výška staveb max. 4 NP vč. podkroví a zároveň max. 16 m je pro dané území vhodnější a přijatelnější, vzhledem k okolním hmotám objektu. Dále se domníváme, že bytové domy jsou pro danou lokalitu vhodnějším řešením, nežli stávající návrh využití ploch na **BC2** - Kzn max. 30%, Kzc max. 60%, výška staveb max. 2 NP vč. podkroví a zároveň max. 11 m, kdy se vlastně jedná o rodinný dům.

S ohledem na výše uvedené žádáme o úpravu charakteristiky plochy na BC4.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1569/375 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC2) Kzn max. 30 %, Kzc. max. 60 %, severozápadní cíp stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.2.20.60), severozápadní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení (B.2.25.50), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s), severozápadní cíp a východní část pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do ploch BC4 vzhledem k okolní zástavbě.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek vyjma severozápadního cípu zařazen do stabilizovaných ploch bydlení BC2. Podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny na velikost stavebního pozemku min. 300 m² pro prostorově navazující objekty a min. 600 m² pro solitérní objekty. Koeficient zastavění nadzemními stavbami byl max. 30%, celkový koeficient zastavění max. 60%, výška staveb max. 2 NP vč. podkroví a zároveň max. 11 m.

Na základě vyhodnocení této a dalších námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) s obdobným požadavkem jako je uveden v této námitce na změnu plošných a prostorových podmínek jednotlivých funkčních ploch, byl v rámci schválených Pokynů 2012 schválen v kapitole B. bodě 1. písm. c. a i. pokyn, aby byly posouzeny podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách a prověřeny a zpřesněny definice koeficientů Kzc a Kzn.

S ohledem na tento pokyn byly znovu prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání v ploše dotčeného pozemku a pozemek vyjma severozápadního cípu byl v návrhu územního plánu pro společné jednání zařazen do stabilizovaných ploch pro bydlení s koeficientem zastavění nadzemními stavbami 20 % a s minimálním podílem zeleně 60 %. Tyto podmínky byly stanoveny i v návrhu územního plánu pro veřejné projednání a v novém návrhu pro společné jednání. V novém návrhu pro veřejné projednání došlo na části pozemku ke změně funkčního využití, kdy byla nově do nezastavitelných ploch sídelní zeleně zařazena i východní část pozemku. V ploše bydlení zůstala pouze ta část pozemku na které se nacházejí garáže a související nezbytné části pozemku sloužící jako přístup ke garážím. Tímto byl zohledněn skutečný stav v území.

K této změně došlo s ohledem na nesouhlasné stanovisko Magistrátu města Liberce odboru životního prostředí ze dne 29. 2. 2016, které uplatnil ke společnému jednání o novém návrhu územního plánu. Ve stanovisku vyslovil nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy na pozemku i v jeho části, ve které se nenacházejí garáže. Požadoval, aby byla zastavitelná část pozemku vymezena dle aktuálního stavu v území. Na základě nesouhlasného stanoviska pořizovatel vyvolal dohodovací řízení, jehož výsledkem bylo uzavření dohody, která byla uzavřena ke dni 1. 6. 2017. K předmětnému pozemku byla uzavřena dohoda, že zastavitelná část bude zredukována na rozsah stávajících garáží.

Tato změna je také v souladu s požadavkem č. 15 uvedeným v Požadavcích 2018, který požaduje prověřit koncepci zelených pásů. Územní plán Liberec zelené pásy řeší v rámci ploch sídelní zeleně. Tyto pásy tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou. Východní část pozemku byla nově zařazena do zeleného pásu, protože je přirozenou součástí sousedních nezastavitelných ploch. Na této části pozemku se nachází vzrostlá zeleň. Z pohledu širšího okolí lze konstatovat, že podél Sněhurčiny ulice směrem k harcovskému údolí jsou pouze zelené plochy, které jsou narušeny jedněmi řadovými garážemi, které se nacházejí na západní straně pozemku. Tyto zelené plochy oddělují sídlištní zástavbu od zástavby rodinných domů nacházejících se v harcovském údolí a složí pro krátkodobou rekreaci obyvatel zde žijících. Proto je nutné je chránit v co největší možné míře. Jelikož došlo ke zmenšení zastavitelné části pozemku, došlo ke změně koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficientu zeleně. Zastavěnost nadzemními stavbami byla zvětšena o 5 % a minimální podíl zeleně byl snížen o 5 %. Koeficient zastavění je stanoven s ohledem na stávající zastavěnost zastavitelné části pozemku, která je přibližně 21,5 %. Původně byl koeficient stanoven na 20 % ale s tím, že byl stanoven pro větší zastavitelnou část pozemku, která by umožňovala i plošně rozsáhlejší zástavbu, což bylo s ohledem na sousední zeleň a stávající uspořádání území vyhodnoceno negativně. Rovněž s ohledem na pohledově exponované místo, by se nová vyšší zástavba mohla stát negativní dominantou. Zastavitelná část pozemku byla záměrně zahrnuta mezi stabilizované plochy, což značí, že není primárně určena k rozvoji bytové zástavby.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla západní část pozemku zahrnuta do stabilizované plochy bydlení (B.2.25.50), severozápadní cíp a východní část pozemku do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen ve své západní části do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.s) a jeho severozápadní cíp a východní část do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_0028 – Ing. Lubomír Moc

CJ MML 054424/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1701/4

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Dovoluji si vznést námitku, na způsob návrhu provedení změny v Konceptu územního plánu Statutárního města Liberec u pozemku p.č.1701/4 v k.ú. Starý Harcov - 682390 jehož jsem vlastníkem.

Dne 20.11.2007 jsem žádal o provedení změny územního plánu s možností výstavby rodinného domku v rámci regulované velikosti do 150m². Návrh změny v konceptu ÚP zahrnuje pouze část pozemku p.č.1701/4 - viz. příloha.

S návrhem změny jsem se seznámil na veřejném projednání Konceptu ÚP dne 17.3.2011.

ODŮVODNĚNÍ:

Důvodem mé námítky je připravovaná výstavba rodinného domku a tímto žádám o umožnění realizace výstavby. Ze zmíněného důvodu žádám o zanesení změny v rámci rozvoje území do konceptu ÚP a to z území Plochy urbanizované zeleně - zeleň rekreační na plochu Bydlení čisté v celém rozsahu pozemku p.č.1701/4.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1701/4 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (BC)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhová plocha bydlení všeobecné (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhová plocha bydlení všeobecné (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout celý pozemek do ploch pro bydlení z důvodu výstavby rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek z větší části zařazen do ploch veřejných prostranství – zeleň a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení. Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na podmínky v území, kdy se pozemek nachází v blízkosti místní komunikace, která svojí dopravou způsobuje emise a imise. Tím negativně ovlivňuje pohodu bydlení. Proto pozemek není vhodný pro rozšiřování zástavby pro bydlení.

Přesto v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má prověřit, zda je možné na celém pozemku vymezit plochu pro bydlení. Tento požadavek byl schválen Zastupitelstvem v rámci Pokynů 2012, ve kterých je v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“ bodě 5. „Prověřit možnost vymezení plochy pro“ „a. bydlení na pozemcích:“ uveden pozemek.

Pokyn byl prověřen tak, že vymezit plochu pro bydlení na celém pozemku není vhodné, proto v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) nedošlo ke změně funkčního využití na pozemku.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které schválilo Zastupitelstvo po veřejném projednání návrhu (2013) a čímž vrátilo projednání územního plánu Liberec do fáze společného jednání, byla znovu prověřena možnost vymezení plochy pro bydlení na celém pozemku. Na základě zjištění stávajících podmínek na pozemku včetně jeho okolí, bylo konstatováno, že je možné celý pozemek zahrnout do ploch pro bydlení. Pozemek je po svém obvodu oplocen a z jihovýchodní části navazuje na plochu pro bydlení. Celý pozemek byl zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení jako náhrada za jiné vyřazené zastavitelné plochy pro bydlení a pro uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. Pozemek bude i nadále negativně ovlivňován stávající přílehlou komunikací, proto byla v kapitole C.6.0.2 závazné části územního plánu Liberec pro pozemek stanovena podmínka, že před umístováním stavby bude měřením prokázáno dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu v budoucích chráněných prostorech staveb.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námítka ke konceptu K_0029 – Mgr. Marta Pokorná

CJ MML 053318/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1682/67

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA: *sdružením obcemi Kralův Háj – Starý Harcov (IČO: 708 197 51) se zúčastnilo výzvy k předkládání žádosti o zařazení projekt. záměru do IPRM CBC (seminář 27. 3. 2011) a během 04/2011 předložil projekt**

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 3

ODŮVODNĚNÍ:
**na vyřetavbu sport. a volnočasového areálu;*

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1682/67 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do ploch umožňujících realizaci sportovního areálu dle projektu, který byl zpracován v souladu s územním plánem z roku 2002.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň. Do těchto ploch byl zařazen, protože tvořil součást uceleného systému zeleně, který propojoval severní a jižní část nezastavitelných pozemků nacházejících se mezi Kunratickou ulicí. Plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) byly vymezeny pro rozčlenění zastavěného i nezastavěného

území na menší enklávy a zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města jsou v ÚP Liberec.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má prověřit, zda je možné na pozemku vymezit plochu pro bydlení. Tento požadavek byl schválen Zastupitelstvem v rámci pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012), ve kterých je v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“ bodě 6. „Přehodnotit/prověřit ve vazbě na b. zpracovaný projekt/navržený záměr“ uveden pozemek. Pokyn byl prověřen tak, že vymezit plochu pro sportoviště není z výše uvedených důvodů žádoucí, proto v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) nedošlo ke změně funkčního využití na pozemku. K tomu je nutno doplnit, že regulativy ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ), které se po veřejném projednání konceptu ÚP (2011) včlenily do ploch sídelní zeleně (Z), umožňují činnosti spojené s rekreací.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které schválilo Zastupitelstvo po veřejném projednání návrhu územního plánu (2013) a čímž vrátilo projednání územního plánu Liberec do fáze společného jednání, byla znovu prověřena možnost vymezení plochy umožňující vybudování sportovního areálu.

Jelikož byl pozemek v minulosti využíván pro sportovně rekreační účely (nacházelo se zde hřiště, pálily se zde čarodějnice) a podatel pracuje na revitalizaci sportovní plochy, byl pozemek zahrnut do ploch umožňujících vybudování sportovního areálu. Přestože sportovní plochy jsou přirozenou součástí ploch bydlení, byla tato plocha vzhledem k jejímu rozsahu a významu pro obyvatele lokality vymezena samostatně v plochách občanského vybavení - sportu.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_0033 – Jan Fajstavr, Lucie Kareisová, Vlasty Kareisová, Jaroš Havlín, Věra Havlínová, Ondřej Havlín, Eva Fajstavrová, Ivo Svoboda, Lubomír Vaněček, p. Scholze

CJ MML 052631/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1242/1 + přílehlé pozemky střelnice (1242/2, 1242/3, 1242/4, 1383, 1384)

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

PŘIPOMÍNKA: PŘIPOMÍNKU VZNAŠÍME PROTI ZAMĚRU PŘEMĚNIT
ZALESNĚNÉ ÚDOLÍ BÝVALE HARCOVSKÉ STŘELNICE V ZASTAVI-
TELNOU PLOCHU

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

CELE ÚDOLÍ BÝVALE HARCOVSKÉ STŘELNICE PLNÍ JIŽ MNOHO
DESETILETÍ ÚLOHU LESA A SVOU CHRÁNĚNOU POLOHU
SPOLU S POTOKEM JE VÝZNAMNÝM ÚTOČIŠTĚM PRO MNOHO
DRUHŮ LESNÍ ZVĚŘE A PTACTVA. NAVÍC TOUTO LOKALITOU VEDE
JEDINÁ CESTA-SPOJNICE SMĚSTEM-MIMO SILNICI JIZERSKOU – NEBEZPEČNĚ
ZATAČKY, BEZ CHODNÍKŮ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1242/1, 1242/2, 1242/3, 1242/4, 1383, 1384 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy sportu a rekreace (RS2), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy specifické nezastavitelné NS,

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S1), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS.1), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS.1), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch sportu a rekreace - areál sportovišť, východní část pozemku parc. č. 1242/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným funkčním využitím pozemků (areál bývalé střelnice) pro zastavitelné plochy rekreace a sportu a požaduje, aby předmětné pozemky byly vedeny jako nezastavitelné. Jako důvod uvádí, že řešené území je významným útočištěm pro zvěř a ptactvo a tímto územím vede jediná cesta umožňující bezpečný přesun pěších ze zástavby RD směrem na město mimo Jizerskou ulici.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy rekreace a sportu v rozsahu, ve kterém byly vymezeny v územním plánu z roku 2002, který na všech pozemcích vyjma východní části pozemku parc. č. 1242/1 vymezil zastavitelné plochy rekreace a sportu. Územní plán Liberec tedy tuto funkci zachovává. Jedná se o areál bývalé vojenské střelnice, která již není v současné době využívána. Jedná se o brownfield, který chce současný majitel revitalizovat na rekreačně sportovní areál. Stavby na pozemcích již byly odstraněny.

Územní plán Liberec vymezil v dotčeném území pro rostlinstvo a zvěř nové biocentrum LC 1267 o rozloze 10 ha, které bylo vymezeno v souladu s ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle ustanovení § 1 písm. a) vyhlášky č. 395/1992 Sb., biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. V územním plánu Liberec je tedy zajištěna ochrana rostlinstva a zvěře.

Územní plán Liberec počítá se zachováním stávající cesty, která vede po východním kraji tohoto areálu a stabilizuje ji jako plochu veřejného prostranství - komunikace, protože dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní komunikaci. Tato plocha veřejného prostranství - komunikace je vedena severovýchodním směrem od areálu k zástavbě k ulici Sněžné a jihovýchodním směrem na styk s ulicí Jizerskou. Skrz areál byly nově vybudovány pěší cesty, které zajišťují průchodnost územím. Plocha občanského vybavení-sportu umožňuje umístění dalších účelových komunikací přes areál. Územním plánem Liberec je tedy zajištěna průchodnost územím.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

Dne 12. 6. 2012 bylo na pozemky vydáno územní rozhodnutí č. j. SURR/7130/049612/12-paz na záměr revitalizace Harcovské střelnice – etapa II. – Vodní dům, který má sloužit jako ekologické výchovné středisko. Dne 28. 11. 2012 bylo na uvedený záměr vydáno stavební povolení č. j. SURR/7130/071702/12-paz. Jelikož bylo vydáno stavební povolení, územní rozhodnutí nepozbývá

platnosti. Jedná se o dokumenty, které byly vydány po veřejném projednání konceptu ÚP (2011), ale jejich vydáním se potvrdila správnost Územním plánem Liberec navrženým řešením.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S) a východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS.1), východní část pozemku parc. č. 1242/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_0059 – Luboš Moravec

CJ MML 078742/11

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1295/2

Rozhodnutí o námitce: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM VÝTAUBY KOMUNIKACE
NAPŘÍČ POZEMKEM 1295/2, JEHOŽ JSEM ULASTNÍKEM.

ODŮVODNĚNÍ:

POZEMEK JSEM ZAKOUPIL ZA ÚČELEM REKREACI
BYDLENÍ. VÝTAUBA KOMUNIKACE TUTO POZEMEK
JEDNOUPLAČNĚ ZNEJEDNOUPLAČNĚ K VÝTAUBĚ KOMUNIKACE
VEDENÉ KRAJEM POZEMKU BYCH MĚL ÚNÍTEK.
A NÁSLEDNĚ POŽADUJI, ABY POZEMEK BYL ZAPRAVEN
PRO REKREACI BYDLENÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1295/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné SN, střední část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), jižní část návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy občanského vybavení (O),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy občanského vybavení (O),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), střední část návrhové plochy dopravy silniční (DS), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část návrhové plochy smíšené obytné centrální (SC),

Dokumentace pro vydání (2021): severní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), střední část návrhové plochy dopravy silniční (DS), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část návrhové plochy smíšené obytné centrální (SC).

Územní plán z roku 2002 zahrnul severní a jižní část pozemku do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační, střední část do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy dopravní infrastruktury 3.74.M „Nová Jizerská“ vedoucí přes pozemek a požaduje přetrasování komunikace a vymezení zastavitelné plochy umožňující výstavbu rekreačního objektu.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obslužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu a která vede i přes pozemek podatele. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h. Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územními plány vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umísťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územních plánech vymezen a tedy i v území znám přes 30 let.

Trasa komunikace byla navržena tak, aby co nejméně ovlivnila stávající zástavbu a majetkové poměry v území a aby co nejvíce zohlednila konfiguraci terénu a využila stávající nezastavěné a nezastavitelné pozemky. Její vymezení začíná od křižovatky pod sportovní halou nacházející se pod areálem studentských kolejí v Harcově s ulicí Svobody, ze které stoupá severním směrem po stávajících nezastavěných a nezastavitelných pozemcích. Asi po 130 metrech se začíná stáčet nad stávající zástavbou západním směrem a je vedena po loukách pod ulicí Švabinského. Zde se postupně mírně svažuje ke křižovatce ulice Vrázová a Dubový vrch. Překoná ulici Dubový Vrch a Černý potok, od kterého začne podél nafukovací sportovní haly stoupat po nezastavěných a nezastavitelných pozemcích ke stávajícím bytovým domům. Ty obejde z jejich severní strany a postupným stoupáním po louce začne za posledním bytovým domem výrazněji stoupat podél hrany lesa, kterou kopíruje po stávajících loukách jihozápadním až severovýchodním směrem, za kterou vstoupí do území lokality Na Skřivanech. Zde je nejprve vedena po rozvojových plochách vymezených pro rozvoj Technické univerzity v Liberci, kdy je kopíruje při západním a severním okraji lesních pozemků. Následně se napojuje na ulici na Skřivanech, která má být touto komunikací rozšířena. Po této ulici je vedena přibližně 200 metrů, kdy se začne stáčet severozápadním směrem přes stávající nezastavěné a nezastavitelné pozemky a přibližně po 170 metrech se napojí na silnici Jizerská. Z prověřovaných možností má uvedený průběh komunikace nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků. Vhodnost tohoto řešení potvrdila i pořízená územní studie „Starý Harcov – Skřivany“, která je zmíněná níže.

Pozemek je součástí plošně rozsáhlého území lokality Na Skřivanech, ve kterém územní plán z roku 2002 podmínil výstavbu zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie řešila i pozemek podatele a potvrdila řešení navrhované v konceptu ÚP (2011). V severní části pozemku vymezila nezastavitelnou plochu zeleně. Tato část pozemku se nachází v ochranném pásu lesa a tvoří hodnotný lesní okraj. Severní část pozemku je součástí pásu zeleně vedoucího od biocentra 1276 směrem k lesním pozemkům ve východní části lokality „Na Skřivanech“. Jižní část pozemku zahrnuje do ploch pro lokální centrum. Tato plocha centra má tvořit zázemí obytného souboru, zajistit možnost vybudování občanského vybavení v lokalitě, a tím omezit nutnost vyjíždky za základními potřebami mimo obytný soubor a navazuje na lokalitu určenou pro rozvoj areálu TUL.

Územní studie byla pořizovatelem nad rámec stavebního zákona projednána. Majitel pozemku se bohužel k navrženému řešení, ačkoliv k tomu byl vyzván, nevyjádřil. Využití územní studie bylo schváleno 28. 1. 2015.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

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

Námitka ke konceptu K_0060 – Lucie Pokorná

CJ MML 078748/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2095/5, 2102

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: V ÚZEMNÍM PLÁNU JE NAUŽENO VYUŽITÍ POZEMKU SA 2, ŽÁDÁNÍ O ZAPŘÍZENÍ DO SA 3 (VĚTŠÍ % ZAŠTAŤBY).

ODŮVODNĚNÍ:

MÝM ZÁMĚREM JE VYUŽITÍ POZEMKU PRO
DROBNOU VÝROBU A BYDLENÍ.
BYDLENÍ VE SMYSLU VÝSTAVBY INDIVIDUÁLNÍCH
DOMŮ PRO RODINNÉ BYDLENÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2095/5 a 2102 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA2 – Kzn max. 20%, Kzc max. 50 %),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A2.15.70),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A2.15.70),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A.2.20.40),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A.2.20.40),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obecné městské (SM.2.20.40.v),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obecné městské (SM.2.20.40.v).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným regulačním kódem pozemků jako plochy smíšených aktivit dvoupodlažní. Žádá, aby byly pozemky zařazeny do ploch smíšených aktivit třípodlažní a s větším koeficientem zastavění nadzemními stavbami, než je navržených 15%, protože chce pozemky využít pro drobnou výrobu a výstavbu rodinných domů.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky zahrnuty do ploch smíšených aktivit s koeficientem zastavění nadzemními stavbami 15 %. Tato funkce byla stanovena s ohledem na stávající využití pozemků. Pozemek parc. č. 2095/5 je dle evidence katastru nemovitostí veden jako manipulační plochy, které pravděpodobně funkčně souvisely s halou nacházející se na pozemku parc. č. 2095/4 v k. ú. Starý Harcov. Pozemek parc. č. 2095/5 je vlastnicky propojen s pozemkem parc. č. 2102, který je dle evidence katastru nemovitostí veden jako zbořiště. Tyto 3 pozemky a pozemek parc. č. 2095/1 byly jako jediné pozemky v tomto území zahrnuty do ploch smíšených aktivit dvoupodlažních. Při stanovení této podlažnosti projektant ÚP vycházel ze staveb v tomto území se nacházejících. Na pozemku parc. 2095/4 se nachází jednopodlažní objekt obdélníkového tvaru s přibližnými rozměry 42 x 10 m. Na pozemky ploch smíšených aktivit navazují pozemky smíšeného bydlení BS2 s tím, že jim územní plán Liberec umožnil max. 2 nadzemní podlaží. Tuto podlažnost stanovil, protože v těchto plochách se nacházejí většinou stavby o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Výjimečně stavby o 2 nadzemních podlažích s podkrovím nebo bez podkroví. Stávající zástavbou je utvořen charakter zástavby v území, který územní plán Liberec přebírá. Koeficient zastavění nadzemními stavbami byl stanoven opět s ohledem na stávající okolní zástavbu. Zastavěnost stávajících pozemků nadzemními stavbami je mezi 10 – 15 %. To znamená, že navržený koeficient zastavění nadzemními stavbami je naprosto dostačující. V plochách smíšených aktivit s třípodlažní zástavbou, do kterých podatel požaduje zahrnout pozemky, byl navržen koeficient zastavění nadzemními stavbami až 30 %, což už by bylo v rozporu se stávající zastavěností sousedních pozemků. Stanovený koeficient zastavění 15 % při celkové výměře pozemků 4544 m² umožňuje zastavět pozemky stavbami o zastavěné ploše 681,6 m². Tato zastavěná plocha není rozhodně malá. Měla by umožnit drobnou výrobu i bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má koeficient zastavění nadzemními stavbami prověřit/přehodnotit ve vazbě na sousední plochy a skutečný stav v území. Tento požadavek byl schválen Zastupitelstvem v rámci Pokynů 2012, ve kterých je v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“ bodě 6. „Přehodnotit/prověřit ve vazbě na:“ písm. e. „sousední plochy/skutečný stav v území“ uvedeny pozemky.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) byl pokyn prověřen tak, že koeficienty zastavění nadzemními stavbami a zeleně byly s ohledem na výše uvedené skutečnosti ponechány ve stejných intenzitách, jako byly v konceptu ÚP (2011), protože vyšší koeficient by byl již ve značném rozporu se stávající zastavěností okolních pozemků nadzemními stavbami. Navržený koeficient zastavění nadzemními stavbami umožňuje s ohledem na v místě obvyklé velikosti pozemků dostatečně plošně velkou zástavbu.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016), který byl zpracován na základě Pokynů 2015, které schválilo Zastupitelstvo po veřejném projednání návrhu (2013) a čímž vrátilo projednání územního plánu Liberec do fáze společného jednání, byla s ohledem na pokyn č. 1. „Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ písm. c „prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci“ Pokynů 2015 znovu prověřena možnost stanovit vyšší procento zastavění pozemků nadzemními stavbami. Na základě uvedeného pokynu došlo k zvětšení koeficientu zastavění

nadzemními stavbami z 15 % na 20 % a ke snížení koeficientu zeleně ze 70 % na 40 %. Takto nastavené koeficienty zohlednily skutečnost, že pozemky jsou zahrnuty do ploch smíšených aktivit, které nejsou primárně určeny pro bydlení, ale pro různorodé ekonomické aktivity jako např. nerušící výroba, sklady s možností promíšení s bydlením a občanským vybavením. Vyžadují tedy větší nároky na zastavěnou plochu a zpevněné plochy. Koeficient byl ale zvýšen pouze tak, aby v území neumožnil zastavění vyšší, než by bylo pro území únosné.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_0171 – Zdeněk Bartoň

CJ MML 066601/11

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1202/3, 1203/2

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA:

NA PARCELAČECH JE PŘIPLÁNOVÁNA BYTOVÁ VÝSTAVBA,
POŽÁDAMI TONECHÁT PARCELY V KATEGORII "BYDLENÍ ČISTÉ"

ODŮVODNĚNÍ:

NA PARCELY BYLO DNE 19.3.2010 pod č.j. SVUR/7120/2228.01/09-VN
VYDÁNO KONEČNÍ ROZHODNUTÍ, NA ZÁKLADĚ TĚTO SKUTEČNOSTI
VŠOK PŘIPLÁNOVÁNY PROJEKCE PRÁCE NA BYTOVOU VÝSTAVBU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1202/3 a 1203/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ) vyjma severozápadního cípu pozemku parc. č. 1203/2 zahrnutého do návrhových ploch smíšených obytných (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) vyjma severozápadního cípu pozemku parc. č. 1203/2 zahrnutého do návrhových ploch bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) vyjma severozápadního cípu pozemku parc. č. 1203/2 zahrnutého do návrhových ploch bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň a požaduje je zařadit do ploch pro bydlení. K tomu argumentuje platným územním rozhodnutím.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Tuto funkci stanovil zejména s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků. Plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) byly vymezeny k rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Dotčené části pozemků jsou vymezeny jako jakési „nárazníkové pásmo“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí vyjádřil k celkovému řešení lokality Na Skřivanech. Ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4, 3.11.VK, 3.12.SC4, které navazují na pozemky podatele, protože se jedná o krajinařsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k lokalitě Na Skřivanech negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Dle něj tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Dotčený orgán požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zpracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů. Z uvedeného lze analogicky dovodit, že v případě pozemků podatele koncept ÚP (2011) pozemkům navrhnul adekvátní funkční využití, jelikož odpovídá požadavkům dotčených orgánů uvedených v jejich stanoviscích ke konceptu ÚP (2011). Kdyby byly celé pozemky zahrnuty do bydlení v rozsahu územního plánu z roku 2002, tak by k nim uvedené dotčené orgány s nejvyšší pravděpodobností uplatnily nesouhlas.

Podatel se dále odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce. K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu

rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou vymezeny stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem územní plán Liberec nijak nezavazuje k tomu, že bude muset na všech pozemcích dotčených územním rozhodnutím vymezit plochy pro bydlení. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

Projektant ÚP v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území stanovil pozemkům funkční využití nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z) vyjma severozápadní části pozemku parc. č. 1203/2 zařazené do návrhové plochy bydlení. Toto funkční využití ponechal s ohledem na výše popsanou koncepci územního plánu Liberec a s ohledem na požadavek dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje pod č. j. OÚPSŘ/139/2008/OÚP, aby byl dodržen odstup 25 metrů od lesních pozemků. K navrženému řešení neměly dotčené orgány v rámci dalších fází projednání žádné námítky.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umísťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným namítnutem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. Územní studie prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Pozemek parc. č. 1202/3 vyjma jeho severozápadní části zařazené do návrhových ploch bydlení čistého zařadila do ploch urbanizované zeleně. Na tomto pozemku územní studie neumožňuje výstavbu rodinného domu. Pozemek par. č. 1203/2 zařadila vyjma jeho východní a jižní části zařazené do ploch urbanizované zeleně do ploch bydlení čistého s možností umístění až 4 rodinných domů. Toto řešení bylo navrženo i s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy apod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.

4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.

5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.

6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky, vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení (B.2), zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky, vyjma západní části pozemku parc. č. 1203/2 (bez jižní části) zařazené do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Alespoň západní část pozemku parc. č. 1203/2 byla zařazena do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Námitka ke konceptu K_0191 – Martin Klusáček

CJ MML 088318/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1059, v průběhu pořizování došlo ke změně v čísle pozemku na 1059/1

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Doporučuji změnu územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ:

Posouzení vhodnosti zastavitelnosti území (zpracovatel: Ing. Václav Jetel)

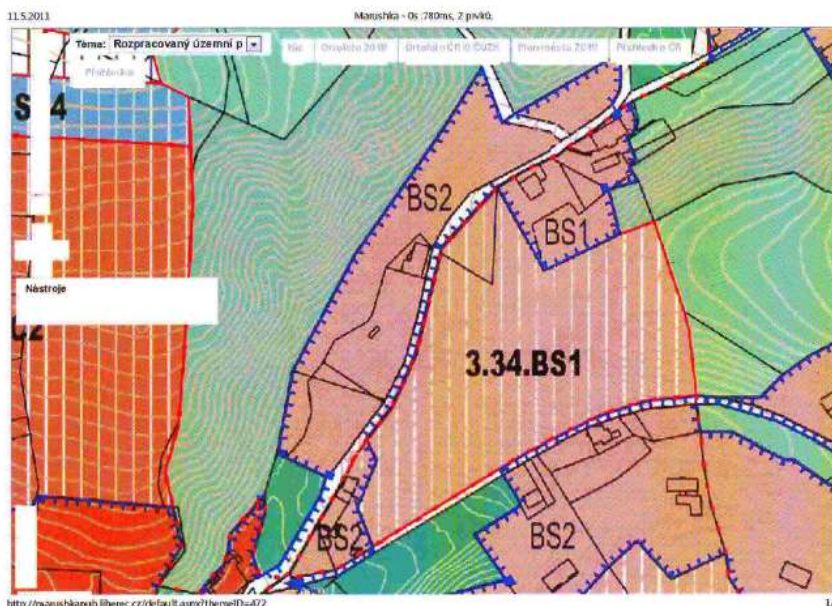
NÁMITKA KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU

k.ú. Starý Harcov

Plochy dle konceptu ÚP:

- plochy smíšené obytné (BS) 3.34.BS1

Zákres



Odůvodnění námítky:

Doporučuji, viz příloha: **POSOUZENÍ VHODNOSTI ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ**

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1059/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšené obytné (3.34.BS1),

Návrh pro společné jednání (2012): severovýchodní a jižní část pozemku návrhové plochy bydlení (3.34.B1.7.85, 3.87.B1.7.85), plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severovýchodní a jižní část pozemku návrhové plochy bydlení (3.34.B1.7.85, 3.87.B1.7.85), plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severovýchodní část pozemku návrhové plochy bydlení (3.34.B.1.5.90.k), plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severovýchodní část stabilizované plochy bydlení (B), jižní část návrhové plochy bydlení (3.87.B.1.7.85.p), plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severovýchodní část pozemku parc. č. 1059/1 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (Z3.87.BO.1.7.85.K), zbytek stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): severovýchodní část pozemku parc. č. 1059/1 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (Z3.87.BO.1.7.85.K), zbytek stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel doporučuje, aby byl pozemek ponechán v plochách pro bydlení. Důvody pro zahrnutí pozemku vyplývají z předloženého posouzení vhodnosti zastavitelnosti území vypracovaného v březnu 2011.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do zastavitelné plochy bydlení 3.34.BS1. Do této plochy byl zařazen, protože jej projektant ÚP vyhodnotil jako vhodný pro výstavbu rodinných domů. Při vymezení zastavitelné plochy vycházel z tehdy platného územního plánu z roku 2002, který v severovýchodní části a jižní části pozemku vymezil plochy pro bydlení. Projektant ÚP vyhodnotil, že je vhodnější zařadit celý pozemek do ploch pro bydlení, než jej rozčlenit na dvě nesouvisející plochy pro bydlení rozdělené nezastavitelnými plochami. Pro rozhodování je jedno funkční využití pozemku vhodnější, jelikož se pak nemusí řešit rozpory, zda stavba leží nebo neleží na zastavitelné části pozemku, jako se může řešit v případech, kdy zastavitelná plocha není vymezena na celém pozemku a stavba je umístována na hranici dvou funkčních ploch.

Během projednání konceptu ÚP (2011) byla k této zastavitelné ploše podána negativní stanoviska dotčených orgánů. Správa CHKO JH požadovala přehodnotit plochu 3.34.BS1 v souladu se stanoviskem č. j. S00325/JH2008- 01567/JH/2010 ze dne 12. 5. 2010, které uplatnila k návrhu 38. změny územního plánu Liberce z roku 2002, ve které se řešila změna funkčního využití pozemku z nezastavitelných ploch přírody a krajiny na zastavitelné plochy pro bydlení venkovské. Správa CHKO JH v tomto stanovisku souhlasila pouze s vymezením 2 lokalit na sebe nenavazujících a pro výstavbu max. 1 rodinného domu na každé zastavitelné části. Rovněž MŽP ve svém stanovisku požadovalo upravit (zmenšit) rozsah záboru ve smyslu dohodnuté změny č. 38/15 ÚP Liberec. V konceptu ÚP (2011) proto nemohla

s navrženým rozsahem souhlasit, protože se navrhuje změna funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 2 ha na pozemcích, které se z části nacházejí v I. a II. tř. ochrany ZPF, tedy na kvalitní půdě, která se má chránit před zástavbou. Dále nesouhlasí, protože se jedná o značně svažité území a navržené řešení nerespektuje zásady ochrany ZPF. Není ani uvedeno konkrétní odůvodnění navrženého řešení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí má být vyhověno částečně a to tak, že zastavitelná plocha pro bydlení má být na pozemku vymezena v souladu s 38. změnou územního plánu z roku 2002.

Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) byla zastavitelná plocha na pozemku s ohledem na stanoviska dotčených orgánů zmenšena na dvě zastavitelné plochy na sobě nenavazující v rozsahu odpovídajícímu územního plánu z roku 2002 respektive jeho změnou č. 38, kdy byla vymezena zastavitelná plocha v severovýchodní a jižní části pozemku parc. č. 1059/1.

K tomuto vymezení došlo z důvodu, že pozemek tvoří příkrý svah, který je pohledově exponovaný a navazuje na okolní lesní pozemky a volnou krajinu. Vymezením celistvé zastavitelné plochy na předmětném pozemku by došlo k narušení krajinného rázu v této lokalitě přílišným zahuštěním rozptýlené zástavby ve III. zóně CHKO JH. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Vymezením zastavitelné plochy na celý pozemek by nešlo dodržet požadavky vyplývající z III. zóny CHKO JH. Tato lokalita je také dopravně velmi obtížně napojitelná. Stávající komunikace jsou nedostatečné a lokalita by byla napojena na dnes již nevyhovující a nekapacitní komunikace.

Podatelem doložené „Posouzení vhodnosti zastavitelnosti území“ (Ing. Václav Jetel, březen 2011) došlo k závěru, že změna využití území na zastavitelnou plochu pro bydlení je únosná vzhledem k zásahu do krajinného rázu v hodnoceném potenciálně dotčeném krajinném prostoru. Je vyhodnoceno, že pozemek parc. č. 1060 je nezastavitelný z důvodu přítomnosti bývalého lomu (pozemek parc. č. 1060 byl také předmětem posouzení). Vzhledem k urbanistickým poměrům této lokality rozptýlené zástavby je vyhodnoceno, že pozemek parc. č. 1059 je vhodné zastavět maximálně dvěma rodinnými domy s dostatečnými vzájemnými odstupy a bez přílišné pravidelnosti. To to již plně respektoval návrh pro společné (2012) a veřejné projednání (2013), který severovýchodní a jižní část pozemku zahrnul do návrhových ploch pro bydlení 3.87.B1.7.85 a 3.34.B1.7.85. Tímto návrhem jsou také respektovány požadavky na ochranu krajinného rázu jako např. ochrana rozvolněného charakteru zástavby částí sídel s včleněnými loukami a rozptýlenou zelení, nezahušťovat další zástavbou, chránit samostatná místa výhledů atd. Tyto požadavky jsou mimo jiné v posouzení také uvedeny.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku namítnatela došlo ke změně, kdy již nebyla jižní část pozemku zahrnuta do zastavitelných ploch pro bydlení, ale byla zahrnuta do nezastavitelných ploch zemědělských (K). K této změně došlo s ohledem na schválené pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu, kde byl v bodě 1. písm. e) stanoven požadavek

na prověření vlivu rozvojových ploch (nacházejících se zejména na okraji města) na krajinu a dostupnost dopravní a technické infrastruktury.

V rámci vyhodnocení výsledků společného jednání nového návrhu (2016) byl v rámci Požadavků 2018 vznesen požadavek č. 57, aby část pozemku parc. č. 1059/1 v k. ú. Starý Harcov byla zařazena do zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu, jaký byl v územním plánu z roku 2002. Nový návrh pro veřejné projednání (2018) zahrnul severovýchodní část pozemku do stabilizované plochy bydlení (B), jižní část do návrhové plochy bydlení (3.87.B.1.7.85.p) a zbytek pozemku do stabilizované nezastavitelné plochy zemědělské (K).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla severovýchodní část pozemku zahrnuta do stabilizované plochy bydlení (B), jižní část do návrhové plochy bydlení (3.87.B.1.7.85.p), zbytek do plochy zemědělské (K). Následně byla v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena severovýchodní část pozemku do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část do návrhové plochy bydlení všeobecného (Z3.87.BO.1.7.85.K) a zbytek do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do ploch bydlení všeobecného byla zařazena pouze severovýchodní část a jižní část pozemku parc. č. 1059/1.

Námitka ke konceptu K_0202 – Josef Šuma

CJ MML 074933/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1449

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Proti zařazení celého pozemku 1449 do kategorie "Plochy přírodní nelesní", nezohlednění podnětu ke změně ÚP 57/214.

Odůvodnění námítky

Dne 7.2.2008 byl podán podnět ke změně ÚP 57/214 -žádost o možnost postavit na pozemku 1 RD. V návrhu nového ÚP nebylo žádosti vyhověno, naopak celý pozemek je v návrhu zařazen jako „Plochy přírodní nelesní“.

Domnívám se, že nebyly zohledněny historické a kulturní charakteristiky této lokality.

Předpokládám, že je i společenským zájmem, zrovna tak jako je to zájmem naším, udržovat toto území v kulturním stavu, se zohledněním požadavků na ochranu přírody. /Například výskyt jizerské orchideje v této oblasti vyžaduje údržbu luk./

Počítáme s jednáním a respektováním požadavků CHKO JH.

Podle mého názoru adekvátní péče o tuto část Harcova vyžaduje trvalé obydlí.

Jedná se umístění jednoho RD s hospodářským zázemím /chov menšího počtu ovcí na pozemku -na cca 3ha/.

Další souvislosti:

1/ Tento pozemek byl cca 100 let obydlen /st p.č. 142, stavení č.p.28/, obyvatelé provozovali omezenou zemědělskou činnost. Základy tohoto obytně-hospodářského stavení stále na pozemku jsou. Viz přílohy 3 a 5.

2/ Na pozemku je výrazná tendence k zarůstání náletovými dřevinami a agresivním plevelem /křídlatka, bodláky,.../. Před 6 lety, poté co jsme pozemek zakoupili, jsme z cca 20% pozemku odstranili okolo 15 m³ náletových dřevin a sekáním části pozemku došlo k částečnému omezení plevelů. Viz příloha 4.

Nicméně jedná se o členitý terén kde nelze použít běžnou mechanizaci, bylo by třeba zakoupit vhodnější techniku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1449 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy přírodní – nelesní (PN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

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 nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku. Požaduje, aby byla na pozemku umožněna výstavba jednoho RD z důvodu obhospodařování pozemku. Domnívá se, že nebyly zohledněny historické a kulturní charakteristiky území. Přibližně před sto lety se na pozemku nacházelo stavení.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona při stanovování funkčního využití pozemku prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v konceptu ÚP (2011) pozemku funkční využití nezastavitelné plochy přírodní - nelesní (PN), které požadované využití pro výstavbu rodinného domu s hospodářským zázemím neumožňují. Tato funkce byla navržena, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě a nachází se ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí nacházející se v CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO Jizerské hory by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy).

Dle císařských otisků se v minulosti na pozemku nacházelo stavení. Přesto toto nelze vzít v potaz. V územním plánu z roku 2002 byl na pozemku vymezen interakční prvek, který je krajinným segmentem, který na místní úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) do větší vzdálenosti pro okolní méně stabilní krajinu. Interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (různé druhy rostlin, některé druhy hmyzu, drobní hlodavci, hmyzožravci, ptáci, obojživelníci atd.) a jsou nejčastěji využívány v rámci podrobnosti komplexních pozemkových úprav jako opatření k vytváření systému ekologické stability. Proto územní plán Liberec tento prvek nově zahrnul do prvku územního systému ekologické stability - regionální biocentrum RC 1267, který byl vymezen na sousedních pozemcích již v územním plánu z roku 2002. Dle ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny se ÚSES mají vymezovat v územně plánovací dokumentaci a zároveň se na jeho ochraně musí podílet všichni vlastníci a uživatelé pozemků tvořících jeho základ. Rovněž dle ustanovení § 2 odst. (2)

písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se ochrana přírody a krajiny má zajišťovat zejména ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Interakční prvek není nijak legislativně zakotven, proto je vhodnější jej zahrnout do prvku ÚSES a tím bude zajištěna dostatečná ochrana tohoto pozemku.

Realizace záměru by rovněž znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. (2) písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jednalo by se zásah do volné krajiny.

Podatel argumentuje tím, že pozemek zarůstá náletovými dřevinami a agresivním plevelem a že adekvátní péče o tuto část Harcova vyžaduje trvalé bydlení. Dle ustanovení § 3 odst. (1) písm. a) zákona č. 326/2004 sb., o rostlinolékařské péči ve znění pozdějších předpisů jsou vlastníci pozemku nebo objektu nebo osoba, která je užívá z jiného právního důvodu, povinni zjišťovat a omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat. Možnost omezování plevelů a náletů nelze podmiňovat zastavitelností pozemku. Na základě výše uvedeného ustanovení musí být omezování plevelů a náletů řešeno bez ohledu na funkční využití pozemku.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo uvedeno, že je součástí biocentra a nemá se jí vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy přírodní – nelesní (N). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek s ohledem na standard vybraných částí zahrnut do ploch zeleně sídelní (ZS), které svým určením nejvíce odpovídají územním plánem Liberec uvažovanému využití pozemku pro stabilizaci zeleně ve městě. Z hlediska požadavku podatele touto změnou funkčního využití pozemku nedošlo k umožnění výstavby rodinného domu a ani ke změně možnosti využití pozemku, která zůstává pro stabilizaci zeleně. Jelikož podatel již není vlastníkem pozemku, lze konstatovat, že jeho záměr již není záměrem.

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

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

Námitka ke konceptu K_0204 – Matuška Karel

CJ MML 072159/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2090/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Chci Vás tímto požádat, aby uvedený pozemek byl v nově vznikajícím územním plánu určen k výstavbě R.D.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek se nachází mezi již existující zástavbou. Dům který by na tomto pozemku měl být postaven bude prakticky sousedit s okolními domky a tudíž se ničím nebude vymykat. Navíc bude dům naprojektována tak, aby svým charakterem zapadl do okolní stavby.

Napojení na sítě je reálné a tudíž není důvod, aby uvedený pozemek p.č. 2090/1 byl v nově vznikajícím územním plánu zahrnut do ploch zastavitelných (nebo alespoň jeho část).



Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení.

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

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

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

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

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících

přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Plochy zemědělské (K) byly v návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými (SN), jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo územní plán Liberec do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_0207 – Karel Matuška

CJ MML 072160/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1161/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Chci Vás tímto požádat, aby uvedený pozemek byl v nově vznikajícím územním plánu určen k výstavbě R.D.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek se nachází mezi již existující zástavbou. Dům který by na tomto pozemku měl být postaven bude prakticky sousedit s okolními domky a tudíž se ničím nebude vymykat. Navíc bude dům naprojektována tak, aby svým charakterem zapadl do okolní stavby.

Napojení na sítě je reálné a tudíž není důvod, aby uvedený pozemek p.č. 1161/1 byl v nově vznikajícím územním plánu zahrnut do ploch zastavitelných (nebo alespoň jeho část).

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku. Požaduje, aby na pozemku byla umožněna výstavba jednoho RD, protože by navazoval na stávající zástavbu, dopravně je přístupný a je napojitelný na IS.

Pozemek byl v konceptu ÚP (2011) zahrnut do ploch smíšených nezastavitelných (SN) s ohledem na zajištění stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také

typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je, aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Pozemek je loukou, která je zarostlá náletovými dřevinami, je svažité a nachází se na pohledově exponovaném místě. Pozemek se také nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory, což výrazně ovlivňuje možnost vymezování nových zastavitelných ploch. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Na základě výše uvedeného není možné pozemek zahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemek je rovněž limitován vrchním vedením 35 KV, které vede prakticky celým pozemkem a většina pozemku se nachází v ochranném pásmu lesa.

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

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byl zařazen z důvodu zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byl pozemek zahrnut do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.9 (V územním plánu Liberec je problematika zelených pásů řešena v bodě E.3.2.12.) výrokové části návrhu pro společné jednání (2016) vymezuje nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, ... a

není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v územním plánu Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů územního plánu Liberec.

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

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

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

Námítka ke konceptu K_0479 – Jiří Jokl, Lenka Joklová, Irena Stružková, Bořek Stružka

CJ MML 093300/11

Katastrální území: Starý Harcov

Pozemky parc. č.: lokalita – vilová čtvrť mezi ulicemi Alšova – Na Čekané

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

Vymezení území dotčeného připomínkou

Území mezi ulicemi Alšova, Na Čekané a lesním pozemkem směrem k „Dětskému koutku“ (Liberec 15).

Na základě skutečností, které vyplynuly z veřejného projednání konceptu Územního plánu Liberec dne 11.5.2011, uplatňujeme **připomínku k podmínkám využití území dle nového ÚP a zařazení výše uvedeného vymezeného území do kategorie BC4. Požadujeme vytvoření kategorie BC3 a zařazení uvedeného území do této kategorie. Dále požadujeme vypuštění bytových domů z možného využití území u lokalit kategorie BC2, BC3 a BC4 (včetně), a žádáme o doplnění definice pojmu „viladům“ o povinnost zachování čtvercového půdorysu stavby (poměru stran 1:1 až 1:1,2).**

Odůvodnění

Uvedené území je dle stávajícího územního plánu zařazeno v plochách bydlení čistého, kde jsou přípustné pouze rodinné domy a podmínčně viladomy (do tří NP a poměru stran 1:1 až 1:1,2). Tomuto charakteru odpovídá i zástavba na tomto území, která je tvořena rodinnými domy, německými vilami a terasovými domy do 3NP včetně podkroví. Území má charakter zahradního města a bylo správně odděleno od okolní zástavby na druhé straně Alšovy ulice, kde jsou i větší bytové domy (proto byla zařazena v plochách bydlení městského).

Zařazení vymezeného území do nově navržené kategorie BC4 by umožnilo stavbu objektů, které by mohly být min. o jedno NP vyšší než stávající zástavba (4NP) s téměř neomezenou zastavěnou plochou. Takové stavby v prolukách stávající zástavby typu rodinného bydlení by zcela znehodnotily vzhled lokality a její charakter (zahradní město). Povolení stavby bytových domů na tomto území, limitovaných pouze procentem zastavěnosti, by umožnilo u větších pozemků umístění hmotou a velikostí nepřipustných objektů.

Nová definice viladomu neodpovídá charakteru domu, který je typický pro Liberec (německé vily). **Požadujeme proto definici viladomu doplnit o povinnost zachování čtvercového půdorysu stavby (poměru stran 1 : 1 až 1 : 1,2).**

Argument z projednání ÚP, že není možné použít jiné regulativy než procento zastavěnosti a počet podlaží není pravdivý, protože to žádný právní předpis nezakazuje. Pouze uvedené regulativy uvádí jako možný příklad.

Není dodržena kontinuita podmínek a limitů starého a nového územního plánu přesto, že byla deklarována na veřejném projednání, tj. stávající plochy typu bydlení čistého (rodinné domky a podmínčně viladomy) a bydlení městského (bydlení hromadné/sídlště) jsou zařazeny do jednoho typu „ploch bydlení“. Podmínky pro využití jsou bez příčiny změněny.

Pro mnohé lokality v novém ÚP byla zvolena nevhodně výška podle nejvyššího objektu v území (tj. v mnoha případech např. podle jednoho nebo dvou čtyřpodlažních paneláků postavených v převažující zástavbě dvoupodlažních rodinných domků). Nastavené podmínky pro využití a uspořádání ploch (regulativy) umožňují narušení charakteru stávající zástavby umístěním hmotou a výškou neodpovídajících staveb v prolukách této rodinné zástavby.

Dle bodu C.6.1.2 odůvodnění konceptu nového územního plánu města Liberec je cílem ochrany krajinného rázu zachování současného charakteru MKR a typických krajinných znaků - hodnotné zástavby, lesů, vzrostlé nelesní zeleně a dle bodu C.3.2 tohoto odůvodnění mají být při změnách využití území zohledněny i další hodnoty - mimo jiné obytné celky především charakteru zahradních měst z různých etap vývoje města.

Z výše uvedených důvodů doufáme, že vyhovíte naší připomínce a bude tak zachována alespoň stávající úroveň ochrany charakteru výstavby, krajinného rázu, pohody bydlení a investic stávajících majitelů nemovitostí a obyvatel vymezeného území.

V případě potřeby můžeme připomínku doplnit o další podpisy majitelů nemovitostí ve vymezeném území.

Vývoj funkčního využití:

Vymezenému území v k. ú. Starý Harcov bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení čistého (BC4, Kzn max. 30 %, Kzc. max. 60 %),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO3.25.50),

Dokumentace pro vydání: stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO3.25.50).

Územní plán z roku 2002 vymezené území zahrnul do ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce označil lokalitu mezi ulicemi Alšova a Na Čekané u které nesouhlasí s vymezením zastavitelné funkční plochy bydlení BC4 a požaduje podlažnost a koeficient zastavění snížit podle stávající zástavby, vyloučit zástavbu bytovými domy a definovat pojem viladům a požadovat u něj poměr stran 1:1 – 1:1,2.

V konceptu ÚP (2011) byla tato lokalita zahrnuta do plochy bydlení čistého s regulativem BC4, který určoval koeficient zastavění nadzemními stavbami max. 30 %, celkový koeficient zastavění max. 60 % a výšku staveb max. 4 nadzemní podlaží včetně podkroví a zároveň max. 16 m. Viladům byl definován jako bytový dům o půdorysné ploše max. 250 m², s max. 3 bytovými jednotkami na podlaží, který může mít maximálně 3 nadzemní podlaží (z toho 1 obytné podkroví), jeho členění neumožňuje přímé stavební napojení na další stavby obdobného charakteru. V plochách bydlení byly umožněny mimo rodinných domů a viladům také domy bytové.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., je bytovým domem dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Vzhledem ke stávajícím vilám, které v některých případech nespĺňují definici rodinného domu (počet pater podkroví, počet bytových jednotek) stejně jako v jiných čtvrtích Liberce, byly v plochách bydlení obecně umožněny bytové domy. Územní plán Liberec tedy již nerozlišuje plochy bydlení na čisté a městské, jako rozlišoval územní plán z roku 2002. Územní plán Liberec připouští bytové domy v plochách bydlení čistého ale s tím, že jejich výška je omezena příslušným regulačním kódem, který je stanoven každé ploše pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že bude v plochách bydlení vytvořena kategorie BC3, která by měla lépe odrážet stav v řešeném území.

V návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení, kdy už plochy bydlení nebyly rozlišovány pomocí jednotlivých podkategorií BC2 až BC8, ale nově byla stanovena pouze kategorie B a podrobnější podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny pomocí regulačního kódu, který je přidělen každé funkční ploše zvlášť.

Řešené území bylo v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeno do plochy 578.B3.20.60. Regulační kód plochy stanovuje, že maximální procento zastavění je stanoveno na 20 % a bylo sníženo s ohledem na okolní zástavbu. Minimální procento zeleně na pozemku je 60 %. Výška staveb je stanovena na maximální výšku 15 m bez určení počtu podlažnosti. Výška stavby v metrech se v návrhu ÚP definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem. V plochách bydlení jsou přípustné rodinné domy, bytové domy a domy smíšené funkce. V lokalitě se nachází převážně vilové domy, které mají 2 – 3 nadzemní podlaží a 1 – 2 patra využitelného podkroví. Stavby jsou tedy relativně vysoké, koeficient výšky zástavby je nastaven dle těchto staveb.

S pojmem viladům již územní plán Liberec od společného jednání, které se konalo v roce 2012, nepracuje. Byl zrušen. Proto je již bezpředmětné upravovat definici viladomu.

V ustanovení § 43 odst. (3) stavebního zákona je uvedeno, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že územní plán bude pořízen s prvky regulačního plánu. Zadání územního plánu bylo schváleno v roce 2008, kdy ustanovení výše uvedeného paragrafu neobsahovalo možnost pořídit územní plán s prvky regulačního plánu. Definování poměru stran stavby již spadá do podrobnosti náležející územnímu rozhodnutí a regulačnímu plánu, který stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků. Požadavek podatele na určení poměru stran u viladomů nelze v územním plánu řešit. Územní plán není o stavbách, ale o zástavbě. Z toho vyplývá jeho podrobnost a podrobnost regulačního plánu, která se zároveň odvíjí od jejich obsahových náležitostí, které jsou pro územní plán uvedeny v příloze č. 7 a pro regulační plán v příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V ploše bydlení jsou sice umožněny bytové domy, ale podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny s ohledem na okolní zástavbu tak, že zde nemohou vzniknout výškově ani hmotově nevhodné stavby. Bytový dům může mít ve vazbě na okolní zástavbu podobu rodinné vily.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo s ohledem na pokyn uvedený v kapitole 2. „Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bodu c. „prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci“ Pokynů 2015 k novému posouzení koeficientů pro plochy bydlení nacházejících se v řešeném území. Došlo k mírnému navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami z 20 % na 25 % a na úkor toho došlo k desetiprocentnímu snížení koeficientu zeleně na 50 %.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1008 – Ing. Vladimír Černý

CJ MML 094592/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1544/120, 1544/199, 1544/212, 1544/216, 1544/217, 1544/219

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením stávajícího sportovního areálu do ploch SC4.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky a stávající hala pro squash vyhovují z hlediska ÚP hlavněmu (přípustnému) využití ploch rekreace a sportu, proto navrhuji dočasně území zařadit do ploch RS.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1544/120, 1544/199, 1544/212, 1544/216, 1544/217, 1544/219 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšené centrální (C3),

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC3),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na předmětných pozemcích vymezit zastavitelnou plochu rekreace a sportu, vzhledem k existenci sportovní haly.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch smíšených centrálních SC4, protože tyto plochy jsou vymezovány na pozemcích, které zajišťují obslužné funkce v lokálních centrech a jsou promíšeny s bydlením. Jsou vymezovány na pozemcích, které jsou v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích a jsou přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Výše uvedené znaky pozemky splňují. Regulativ ploch smíšených centrálních v podmíněně přípustném využití umožňuje stavby pro občanské vybavení. Za stavbu občanského vybavení lze považovat i tělovýchovu a sport. Regulativ ploch smíšených centrálních v přípustném využití vyloženě sport a tělovýchovu nezmiňuje, ale v rámci obslužných funkcí, které v regulativu uvádí, není uveden konečný výčet. To znamená, že jsou zde uvedeny pouze příklady obslužných funkcí, které v této ploše mohou být. Mezi občanské vybavení se řadí tělovýchova a sport, proto lze konstatovat, že podatelem požadované využití již daný regulativ splňuje. K tomu je také vhodné uvést, že pro podatele je výhodnější jeho pozemky zahrnout do ploch smíšených centrálních než do ploch pro sport, protože plochy smíšené centrální umožňují širší využití než plochy pro sport. Podatel díky tomu má více možností, jak stávající stavby nacházející se na pozemcích využívat.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že se má zachovat vymezení ploch SC a prověřit jejich rozsah.

Projektant opětovně prověřil dané území a potvrdil řešení navržené v konceptu ÚP (2011). V návrhu pro společné jednání (2012) pozemky vymezeny v ploše smíšené centrální C3. Na předmětných pozemcích není třeba vymezovat specifickou plochu sportu, protože plocha smíšená centrální umožňuje širší využití daného území včetně sportu. Nově byl do regulativu této plochy do přípustného využití části zabývající se občanským vybavením dopsán sport. Tím je již naprosto zřejmé, že tyto plochy umožňují i sport. Povolená sportovní hala na squash tedy není v rozporu s vymezenou plochou smíšenou centrální.

V průběhu projednání územního plánu byl v regulativu ploch smíšených centrálních v přípustném využití změněn název části „občanská vybavenost“ za název „obslužné funkce“. To ale nic na řešené věci nemění, protože v této části je sport i nadále uváděn.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch smíšených centrálních (SC3). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných centrálních (SC.3). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1009 – Jiří Zeronik

CJ MML 094582/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1770

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: ŽÁDAM O ZAŘAZENÍ DO KATEGORIE
BYDLEBNÍ ČISTĚ, - VĚST POZEMEK DO
SOULADU SE SKUTEČNOSTÍ A KATASTRÁLNÍM
ÚŘADEM

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ:

UVEDENÝ POZEMEK BYL VĚDY ZASTALEN. JEDNA
SE O ŽBOŘIŠTĚ, KDE VĚDY STAL DŮM. TAKTO
JE ZAPSÁN I V KATASTRU NOVOSTI

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1770 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na pozemku vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení s ohledem na stav evidence katastru nemovitostí, podle kterého je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavitelných. Do těchto ploch byl zařazen s ohledem na stav v území. Jedná se o pozemek, který je dle katastru nemovitostí ze 3 stran obklopen lesními pozemky. Dle skutečného stavu v území se na pozemku nachází vzrostlá zeleň stejně tak, jako na sousedních pozemcích. Pozemek nenavazuje na blízké zastavitelné plochy pro bydlení nebo rekreaci. Pozemek je od sousedních zahrádkářských chat oddělen pásem vzrostlé zeleně a terénní depresí. Funkčně s nimi není nijak propojen.

Tím, že je pozemek ze tří stran obklopen lesními pozemky, se celý nachází v ochranném pásmu lesa – vzdálenost 50 m od lesa. V rámci projednání konceptu územního plánu Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chrání zájmy z hlediska lesního zákona uplatnil požadavek, aby i u zastavitelných ploch pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený. Analogicky tomuto požadavku by bylo nelogické, aby byl pozemek zahrnut do plochy pro bydlení, když u něj nelze docílit pro stavbu vzdálenost alespoň 25 metrů od lesa.

Dále podle ustanovení § 7 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením. Při zachování 25 metrového pásu při lesním porostu nelze předmětný pozemek vymezit jako zastavitelný. Potenciální výstavbou by také došlo k ničení vzrostlého lesního porostu.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Pozemek není vhodné vymezit jako zastavitelný, protože jeho vymezením by mohlo dojít k poškozování souvisejícího nezastavěného území.

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

Pozemek včetně souvisejícího pozemku parc. č. 1769 byl vzhledem k jeho druhu a způsobu využití uvedeného v katastru nemovitostí - „zastavěná plocha a nádvoří“ a „zbořeniště“ - zařazen do zastavěného území, ale bez zahrnutí do plochy bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena. Plochy sídelní zeleně stejně jako plochy smíšené nezastavitelné mají za úkol zabezpečit ochranu nezastavěného území.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1010 – Martin Havlín

CJ MML 094926/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1251/10

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Podávám námitku ohledně změny funkčního stavu pozemku p.č. 1251/10. V konceptu nového územního plánu města Liberce má p.p.č. 1251/10 funkční zařazení (plochy veřejných prostranství - komunikace) a má žádost je koncipovaná na funkční zařazení (plochy bydlení).

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastním pozemek p.č. 1251/10 (druh pozemku - zahrada o výměře 262 m²) a vzhledem k budoucí výstavbě dvou rodinných domů na přilehlých pozemcích p.č. 1247, 1246/3 (v mém vlastnictví), p.č. 1246/1 a p.č. 1249/2 (jsem připraven koupit), žádám o funkční přiřazení (p.p.č. 1251/10) k ploše určené na bydlení, neboť tento pozemek funkčně souvisí s ostatními (již zmiňovanými) pozemky, které jsou určené k bydlení. Přílohou zasilám: výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastru, snímek vyjadřující funkční využití a 2x foto p.p.č. 1251/10 a okolí, ze kterých je zřejmé, že i pozemek p.č. 1249/2 (vlastník Statutární město Liberec) neplní určenou plochu - ostatní komunikace.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1251/10 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B1),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B1),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B. 1),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku jako plocha veřejného prostranství - komunikace. Požaduje, aby byl pozemek veden jako zastavitelná plocha pro bydlení, protože na

sousedních pozemcích parc. č. 1247 a 1246/3 chce postavit rodinné domy a chce odkoupit sousední pozemky parc. č. 1246/1 a 1249/2, které funkčně souvisejí s pozemkem parc. č. 1251/10.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy veřejných prostranství – komunikace. Tato funkce byla navržena s ohledem na sousední pozemek parc. č. 1249/2 v k. ú. Starý Harcov, který je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace. Pozemek je tedy od pozemků pro bydlení nacházející se od něj severozápadním směrem funkčně oddělen touto komunikací. Proto projektant v souladu s ustanovením § 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb., které uvádí, že v územním plánu se mají zpravidla vymezovat plochy větší než 2000 m², pozemek přiřadil k plochám veřejného prostranství – komunikace. Zařazením pozemku do ploch bydlení by vznikl „ostrůvek“ plochy bydlení mezi plochami veřejných prostranství – komunikace. Podatel uvádí, že pozemek svojí funkcí přiléhá spíše k bydlení, protože s ostatními pozemky pro bydlení souvisí. Argumentuje tím, že pozemek parc. č. 1249/2 v k. ú. Starý Harcov, který je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace, svoji funkci komunikace neplní. Při stanovování funkčního využití jednotlivých pozemků se vychází i ze stavu evidovaným v katastru nemovitostí. Pozemek parc. č. 1249/2 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní komunikace. Pozemek parc. č. 1249/2 plynule navazuje na ulici Sněžnou, která slouží jako přístupová komunikace k sousedícím nemovitostem. Nebyl tedy důvod pozemek a pozemek parc. č. 1249/2 společně s pozemkem parc. č. 1249/1 (Sněžná ulice) nezahrnout do ploch veřejných prostranství – komunikace.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní byl uveden požadavek, aby bylo funkční využití pozemku přehodnoceno/prověřeno ve vazbě na změnu trasy komunikace.

Projektant ÚP v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku využití plochy bydlení. Tuto funkci navrhnul i pozemku parc. č. 1249/2 v k. ú. Starý Harcov. Oba pozemky více souvisí s plochami pro bydlení a pozemek svoji funkci komunikace neplní. Nicméně i v rámci plochy bydlení je možné realizovat komunikaci. Tato změna nebude mít vliv na dopravní napojení komunikace Sněžné z komunikace Jizerské. Současné šířkové (šířka komunikace v ústí je 24 m) a rozhledové poměry jsou dostatečné. Není potřeba toto napojení upravovat.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1011 – Sdružení Jizerská o. s.

CJ MML 094645/11

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: lokalita Na Skřivanech

Rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

Upozornění na nerespektování platného územního rozhodnutí pro lokalitu Starý Harcov -Na Skřivanech č.j.:SUUR/7120/228801/09-Vn

1. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro *plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“* s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“). Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje. Podotýkáme, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutno podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.
2. Nyní je již vypracována projektová dokumentace pro stavební povolení a probíhá schvalovací řízení. Domníváme se proto, že zpracovatelem územního plánu by měl být tento fakt respektován a pocitované potřeby v dané lokalitě, resp. čtvrti řešit jiným, citlivějším způsobem a na veřejných (městských) pozemcích, nikoli málo opodstatněným, necitlivým, a dle výše uvedených bodů též nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví pozemků.
3. Požadujeme proto aby se též respektovaly námitky jednotlivých vlastníků pozemků a využití ploch bylo zahrnuto do ploch bydlení čistého/BC2/ nebo plochy smíšené obytné/BS2/

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje respektovat územní rozhodnutí na infrastrukturu vydané za účelem výstavby rodinných domů a požaduje, aby pozemky podatelů v lokalitě Skřivan byly zahrnuty do ploch pro bydlení.

Při stanovování uspořádání území v lokalitě „Na Skřivanech“ bylo vycházeno z podkladů známých v době doplňujících průzkumů a rozborů pro tvorbu konceptu ÚP (2011), který probíhal od schválení zadání územního plánu (říjen 2008) až do doby, kdy došlo k tvorbě konceptu ÚP (2011) projektantem ÚP.

Při stanovování uspořádání území bylo přihlédnuto k řešení navrženým v územním plánu z roku 2002, ve kterém byla v tomto území navržena trasa komunikace „Nová Jizerská“, rozvojová plocha Technické univerzity v Liberci a plochy pro bydlení. V koncepci nového územního plánu Liberec se nově navrhuje (tedy i v tomto území) lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Lokální centrum bylo navrženo na úkor některých ploch pro bydlení. Některé pozemky nacházející se ve východní části lokality Skřivan na styku s lesními pozemky byly z ploch pro bydlení (dle územního plánu z roku 2002) zahrnuty do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Tyto plochy byly vymezeny z důvodu rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Mají sloužit ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky zde zahrnuté do ploch smíšených nezastavěného území jsou jakýmsi „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Tato koncepce byla navíc navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant ÚP nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Průběh komunikace navrhovaný v konceptu ÚP (2011) respektuje průběh komunikace vymezený v územním rozhodnutí. Koncept ÚP (2011) komunikaci navrhnul jako koridor, v rámci kterého se má stavba komunikace umístit, který respektuje průběh komunikace vymezené v územním rozhodnutí. Územní plán Liberec ale nepřebírá všechny průběhy komunikací vymezené v územním rozhodnutí, protože takový detail není předmětem řešení územního plánu. Územní plán spíše vymezuje komunikace důležité nebo nezbytné pro řešené území jako jsou například vstupy do území, stávající komunikace, komunikace důležité pro prostupnost území a podobně. S ohledem na to územní plán Liberec vymezil v této lokalitě pouze průběh komunikace v úseku od napojení na Jizerskou ulici k navrhovanému kruhovému objezdu ve střední části lokality a dále v pokračování jižním směrem k pozemkům Technické univerzity v Liberci. Z pohledu územního plánu Liberec se jedná o důležitou komunikaci, protože zajišťuje vstup do řešeného území a jeho obsluhu. Ostatní komunikace uvedené v územním rozhodnutí řeší dílčí napojení jednotlivých staveb pro bydlení, které není nutné v územním plánu Liberec vymezovat a ani to není žádoucí, protože jejich vymezením v územním plánu by se staly závaznými a v případě změny jejich trasování, by na to územní plán Liberec nebyl schopen okamžitě reagovat a úprava trasy by se musela řešit změnou územního plánu, která je časově zdlouhavá. Územní plán Liberec umožňuje v rámci regulativů jednotlivých funkčních ploch realizaci komunikací, takže je lze realizovat bez nutnosti jejich vymezení v územním plánu Liberec ale samozřejmě za podmínek stanovených těmito regulativy.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán Liberec na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení.

Rozhodně nelze souhlasit s tvrzením podatele, že tato navržená koncepce je nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví. Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno

kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být s ohledem na vydané územní rozhodnutí lokalita znova prověřena.

K novému prověření došlo v rámci pořizování územní studie Na Skřivanech, která byla pořizována na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným namítnutím a potvrdila řešení navrhované v konceptu ÚP. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002.

Námitka ke konceptu K_1012 – Martin Havlín

CJ MML 094928/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1241/3

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Podávám námitku ohledně změny funkčního stavu pozemku p.č. 1241/3. V konceptu nového územního plánu města Liberce má p.p.č. 1241/3 funkční zařazení (plochy veřejných prostranství - komunikace) a má žádost je směřována na funkční zařazení (plochy bydlení).

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastním pozemek p.č. 1241/3 (druh pozemku - ostatní plocha o výměře 323 m²) a vzhledem k budoucí výstavbě 3x RD na sousedících pozemcích p.č. 1239/6, 1239/12, 1244/2 a 1244/3 (v mém vlastnictví), žádám o funkční přiřazení (p.p.č. 1241/3) k ploše určené na bydlení, neboť tento pozemek funkčně souvisí s ostatními (již zmiňovanými) pozemky, které jsou určené dle konceptu ÚP k bydlení. Podotýkám, že na základě směnné smlouvy č. 7/09/0081 ze dne 11.09.2009 mezi mou osobou a Statutárním městem Liberec, došlo k rozdělení mého pozemku p.č. 1239/6 (nově vzniklo p.č. 1239/11) a na základě této skutečnosti jsem s městem směnil pozemek p.č. 1241/3 za pozemek p.č. 1239/11. Účelem této transakce bylo změnit trasu komunikace (viz přílohy). Přílohou zasílám: výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastru, snímek vyjadřující funkční využití, směnnou smlouvu a náčrt výstavby 3x RD a 6x foto p.p.č. 1241/3 a popsání okolí.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1241/3 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy veřejného prostranství - komunikace. Požaduje, aby byl pozemek zařazen do zastavitelných ploch pro bydlení. Upozorňuje, že pozemek v roce 2009 směnili s městem Liberec za pozemek parc. č. 1239/11, který by měl být místo jeho pozemku určen jako komunikace. Se zařazením pozemku do ploch veřejných prostranství nemůže ani souhlasit s ohledem na sousední pozemky, které jsou v jeho vlastnictví a nacházejí se v plochách bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství – komunikace (VK). Tato funkce mu byla navržena, protože pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace. Jedním z podkladů pro stanovování funkčního využití pozemků je evidence katastru nemovitostí. V tomto případě se k ní projektant přiklonil a pozemek zahrnul do ploch, které umožňují funkci komunikace. Pozemek byl součástí komunikace, která měla zajistit průchodnost územím z Jizerské ulice přes areál bývalé střelnice na Jizerskou, aby se pěší odvedli z této ulice, směrem do centra města.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na to pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů 2012 pokyn „prověřit průchodnost územím a vymezení souvisejících ploch“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Na základě schválených Pokynů 2012 projektant ÚP znovu posoudil předmětný pozemek a s ohledem na evidenci katastru nemovitostí ponechal pozemek v plochách veřejných prostranství. Projektant nezohlednil námitky, které podatel uvedl, protože při tvorbě územního plánu majetkové vztahy nehrají zásadní roli pro stanovování funkčního využití pozemků. Nemusí se k nim přihlížet. Pro projektanta ÚP není směrodatné jakou směnu kdo s kým, a proč udělal. Ze směnné smlouvy vůbec nevyplývá, že ke směně došlo z důvodu změny trasy cesty, jak tvrdí podatel. Podatelovi ani nepomáhá to, že dosud neprovedl v evidenci katastru nemovitostí u pozemku změnu ve způsobu jeho využití. Pozemek je v evidenci katastru nemovitostí stále veden jako „ostatní komunikace“.

Zde je nutné uvést, že schválení pokynu prověření průchodnosti územím a vymezení souvisejících ploch neznamena, že na pozemku bude automaticky vymezena plocha pro bydlení. Pokynem totiž nebylo schváleno, že se na pozemku vymezení plochy pro bydlení, ale bylo schváleno, že se prověří možnost, zda je možné plochu veřejného prostranství vymezení mimo pozemek podatele.

V návrhu pro společné jednání (2012) a pro veřejné projednání (2013) byl pozemek zahrnut do plochy veřejného prostranství.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové Zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec. V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy pozemku bylo změněno funkční využití ze stabilizovaných zastavitelných ploch veřejných prostranství na zastavitelné plochy bydlení. K této změně došlo s ohledem na stávající uspořádání území, kdy pozemek podatele leží mezi dalšími jeho pozemky a je s nimi funkčně souvislý. Navrhované veřejné prostranství by tuto funkční souvislost narušilo. Touto změnou nijak nedošlo k narušení průchodnosti územím, jelikož veřejné prostranství bylo vymezeno na pozemek parc. č. 1239/11, tak jak podatel navrhoval.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1013 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 094656/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1183

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým řešením v konceptu nového územního plánu Liberce.

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do ploch veřejných prostranství – zeleně s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je,

aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny k zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy a k zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní rámcem města. Toto využití je stanoveno v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemku stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“. Pozemek není vhodné začleňovat do ploch pro bydlení ani s ohledem na jeho tvar. Průměrná šířka pozemku je kolem 6 metrů. Pozemek je rovněž značně svažité. Případným umístěním stavby na pozemek by také došlo k nežádoucímu zahušťování okolní zástavby. Podatel uvádí, že dne 3. 9. 2009 podal žádost o změnu funkčního využití pozemku z nezastavitelných ploch na plochy umožňující výstavbu RD. Tato žádost byla zaevidována a byla zařazena do 61. změny územního plánu z roku 2002 jako návrh č. 61/115. O této změně rozhodlo Zastupitelstvo na svém zasedání, které se konalo dne 26. 11. 2009, s výsledkem, že bude změna projednávána v rámci územního plánu Liberec. Toto rozhodnutí Zastupitelstva však nezakládá právní jistotu, že žádosti bude vyhověno. Výsledné funkční využití pozemku je závislé na projednání územního plánu se všemi zúčastněnými stranami. Nelze tedy argumentovat tím, že podání žádosti a její schválení v Zastupitelstvu znamená vyhovění na požadované využití. Podatel na podporu své žádosti také uvádí, že pozemek je mezi zástavbou a navazuje na pozemky ploch bydlení čistého. Toto tvrzení je pravdivé. Přesto se zastavitelností tohoto pozemku nelze souhlasit. Jak je výše uvedeno pozemek není s ohledem na svůj tvar vhodný pro výstavbu RD. Stavba RD by na něj ani nešla umístit. Ze své východní strany navazuje na místní komunikaci. Ze své západní strany navazuje na pozemky parc. č. 1178/1 a 1182/1, které se nacházejí v nezastavitelných plochách veřejných prostranství – zeleň (VZ). Pozemek by tedy ani nešlo „rozšířit“ o další (sousední) pozemky pro bydlení tak, aby na něj šlo umístit stavbu RD.

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1014 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 094662/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1883/1

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým řešením v konceptu nového územního plánu Liberce.

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem koupil pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1883/1 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako plochy bydlení čistého. Pozemek je přímo v centru zástavby Starý Harcov. Pokud by přes část mého pozemku vedl místní biokoridor, dle nového ÚP byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání. Nesouhlasím, s místním biokoridorem na svém pozemku a aby mě omezoval při výstavbě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1883/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC2), východní část pozemku je dotčena návrhem místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku je dotčena návrhem místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku je dotčena návrhem místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku je dotčena návrhem místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku je dotčena návrhem místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vedením místního biokoridoru na pozemku.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení a přes jeho východní část byl vymezen místní biokoridor 1486/1487. Biokoridor byl vymezen přes východní část pozemku, protože je využit jako spojnice mezi biocentrem č. 1487 nacházejícím se západně od pozemku, ke kterému vede biokoridor č. 1486/1487 jehož součástí je východní část pozemku biocentrem a biocentrem č. 1486 nacházejícím se severovýchodně od pozemku. Územní systém ekologické stability krajiny je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Z uvedeného tedy vyplývá, aby mohl být tento systém funkční, tak musí být navrhován jako souvislý celek. Nelze jej navrhovat odděleně bez propojení. Pozemek se nachází na takovém místě, které s ohledem na existující biocentra nelze ze systému ÚSES vyčlenit. Podatel musí vycházet z faktu, že vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se u ní má prověřit možnost úpravy trasy biokoridoru.

V návrhu pro společné jednání (2013) byl pozemek zařazen do plochy bydlení 1369.B2.15.70, přes jehož úzkou východní část prochází nefunkční biokoridor 1486/1487 „Nad přehradou“, pro který je v kapitole E.4.3. „Systém místního biogeografického významu“ části „Biokoridory nefunkční a částečně funkční (navržené k realizaci)“ tabulce „1486/1487“ výrokové části uveden návrh opatření spočívající v ověření založení trasy v omezených prostorových možnostech a realizace.. K vymezení biokoridoru je potřeba uvést, že to bylo v rámci zpracování územního plánu Liberec prověřováno odborníky. Při tom vycházeli z dokumentace „Aktualizace generelu ÚSES na území města Liberce“ (SAUL, s.r.o., Jan Hromek - LESPROJEKT, lesnické a parkové úpravy, Ing. Hromek Jan, 06/2010), a z doplňujících požadavků orgánů ochrany přírody.

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability. Trasa biokoridoru je převzata z „Revize ÚSES na území města Liberce“, která byla vypracována jako podklad pro tvorbu územního plánu Liberec. V daném území nebyla nalezena jiná vhodnější trasa pro vedení biokoridoru.

V dalších fázích projednání územního plánu Liberec až do fáze návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně ve vymezení biokoridoru 1486/1487. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2018) došlo ke změně trasování biokoridoru 1486/1487, který byl začleněn do biokoridoru 1486/1267/1487, který byl vymezen severovýchodně od pozemku podatele a byl vymezen tak, aby co

nejméně ovlivnil stávající uspořádání území a zásah do soukromých pozemků. Díky této úpravě, již žádný biokoridor neprochází přes pozemek podatele.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1015 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 094661/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1706/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým řešením v konceptu nového územního plánu Liberce.

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem koupil pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1706/1 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako areály řadových garáží.

Pozemek přímo navazuje na stávající garáže.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.

Uvádíte, že pozemek leží v ochranném pásmu lesa. Nesouhlasím, les zde není, oproti jsou nějaké náletové dřeviny. Je to jen další omezení ze strany Magistrátu města Liberce.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zahrnutím pozemku do nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). Konkrétně neuvádí, jakou funkci by chtěl na pozemku umožnit, ale z podání se dá dovodit, že minimálně požaduje zachování pozemku v zastavitelných plochách.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň s ohledem na stav v území. Pozemek je součástí vodní plochy, která se nachází i na sousedních pozemcích parc. č. 1706/3 a 2502 v k. ú. Starý Harcov. Pozemkem zároveň protéká bezejmenný vodní tok. Vodní plochy do 2000 m² a vodní toky se dle tabulky 2 „základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných“ výrokové části konceptu ÚP (2011) připouštějí ve všech nezastavitelných plochách. (V dokumentaci pro vydání (2022) došlo k úpravě v oblasti vodních ploch a toků, která v základní vybavenosti území (bod F.2.4.0 výrokové části) připouští ve všech plochách vodní plochy do 2000 m² a vodní toky). Pozemek spolu se sousedními pozemky i s ohledem na existující vodní plochy tvoří prohlubeň v území. Konfigurace pozemku tedy není vhodná pro výstavbu. Tím, že do nezastavitelných ploch byly zařazeny i sousední pozemky parc. č. 1706/3 a 2502, postrádá smysl zahrnout do zastavitelných ploch pozemek podatele. Předmětný pozemek je úzkého a podlouhlého tvaru, na kterém bez sousedních pozemků parc. č. 1706/3 a 2502 není možné realizovat jakékoliv stavby. Pozemek sice ze své východní strany navazuje na pozemek, na kterém se nacházejí stávající hromadné garáže, ale s ohledem na výše uvedené skutečnosti není vhodné jej vymezovat jako zastavitelný.

Tato nezastavitelná funkce mu byla také stanovena s ohledem na koncepci uspořádání krajiny závazné části konceptu ÚP (2011), která stanovuje požadavek na stabilizování souvislých zelených pásů v urbanizovaném území, které mají za úkol zajišťovat přechod mezi volnou krajinou a zástavbou. Zároveň mají tyto plochy za úkol rozčleňovat zastavěné území na menší enklávy.

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

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu

pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a jestliže k tomuto zrušení došlo do 5 let od vydání územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je zatím nezastavěna.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a i s ohledem na výše uvedené nebyla zohledněna.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy veřejných prostranství – zeleň zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch veřejných prostranství – zeleň byla zrušena. Touto změnou nedošlo ke změně využití pozemku dle územního plánu. Nadále má pozemek sloužit k ochraně a stabilizaci nezastavitelných ploch.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1016 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094982/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 971, část 972, část 982

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Požadavek na změnu stavu: z plochy smíšené nezastavitelné převést na plochy bydlení venkovského typu.

ODŮVODNĚNÍ:

Územní plán obce Liberec z roku 2002 zahrnul p.p.č. 971 do ploch bydlení venkovského. Tento pozemek jsem zakoupil za poměrně vysokou kupní cenu jako stavební pozemek. Projednávaný koncept nového územního plánu však řeší toto území jako plochy smíšené nezastavitelné. Tímto navrženým konceptem ÚP mě vzniká velká finanční újma.

Na části této lokality navrhuji doplnění konceptu o plochu pro rozptýlenou zástavbu vesnického typu s ideálním využitím osluněné plochy pro výstavbu třech rodinných domků. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 971, část 972, část 982 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 971 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, pozemky parc. č. 972 a 982 do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku parc. č. 971 jako plochy smíšené nezastavitelné (SN) a požaduje zahrnout tento pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení společně s částmi pozemků parc. č. 972 a 982, na kterých by chtěl vytvořit předpoklady pro výstavbu 3 rodinných domů.

V konceptu ÚP (2011) bylo pozemku parc. č. 971 stanoveno nezastavitelné využití, protože se jedná o pozemek, který je značně svažité a terénně proměnlivý. S ohledem na svoji konfiguraci není pro výstavbu ideální. Byl tedy zahrnut do souvisejících zelených ploch, které slouží k rozčlenění zastavitelných ploch. Tvoří přechod mezi sídlištní zástavbou a zástavbou rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka týkající se pozemku parc. č. 971 na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se u ní má prověřit možnost zahrnutí do zastavitelných ploch pro bydlení, tak, jako tomu bylo v územním plánu z roku 2002. Zastupitelstvo města Liberce schválilo v rámci Pokynů 2012 pokyn, že pozemek parc. č. 971 má být uveden do souladu s územním plánem z roku 2002. Má se zachovat zastavitelná plocha pro bydlení.

Na základě schválených Pokynů 2012 projektant opětovně prověřil dané území a zařadil pozemek parc. č. 971 do zastavitelných ploch pro bydlení. Při vymezení této funkce přihlédl zejména k dalšímu požadavku uvedenému v Pokynech 2012 (kapitola B. bod 7), že se má s ohledem na náhrady přehodnotit rozsah zastavitelných ploch vyřazených z platného ÚPML.

Další částí námítky se týkala možnosti umožnit výstavbu 3 RD na pozemcích parc. č. 972 a 982. Pozemkům parc. č. 972 a 982 bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy zemědělské (K). Tato funkce byla navržena, protože se jedná o pozemky, které se stávající zástavbou nijak nespojují. Hranice zástavby je v tomto území jednoznačně stanovena stávajícími zastavěnými pozemky. Pozemky jsou od zástavby odděleny značným terénním převýšením. Umožnění zástavby na těchto pozemcích by mohlo vyvolat tlak na další rozšiřování zástavby v tomto území. Tím by mohlo dojít k narušení anebo ke ztrátě ploch luk a pastvin, které dlouhodobě slouží pro oddych obyvatel stávajícího sídliště. Tyto pozemky jsou jakýmsi nárazníkovým pásmem mezi stávající zástavbou a lesem. Zároveň slouží k rozčlenění zastavěného území. Oba pozemky se z části nacházejí v ochranném pásmu lesa.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 971 zahrnut do stabilizované plochy bydlení (B) a ostatní pozemky do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) pozemek parc. č. 971 zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO) a ostatní pozemky do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do ploch bydlení všeobecného (BO) byl zařazen alespoň pozemek parc. č. 971.

Námitka ke konceptu K_1017 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094969/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1156/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy zemědělské výroby převést na plochy bydlení

ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd, přípojka el. je přímo na parcele. Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný. V části parcely, navazující na výstavbu, navrhujeme zástavbu vesnického typu s ideálním využitím osluněné plochy pro výstavbu 2 rodinných domků. Připomínáme, že v této části lokality Starý Harcov, probíhá nová výstavba RD a její rozšíření vzhledem k blízkosti všech inženýrských sítí je mimořádně ekonomicky výhodné pro soukromé stavebníky právě důvodu snadného napojení na stávající inženýrské sítě. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout celý pozemek do ploch pro bydlení pro výstavbu 2 rodinných domů.

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má ponechat zastavitelnost pozemku v podobě, která byla projednávána v konceptu ÚP (2011). V návrhu pro společné jednání (2012) a pro veřejné projednání (2013) tedy zůstal rozsah navržené zastavitelné plochy stejný.

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

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

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

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

Co se týče argumentu podatele o možnosti připojení se na inženýrské sítě, tak dle ÚAP se v místě nachází nadzemní el. vedení nízkého napětí a podzemní vedení komunikačního vedení. V místě se tedy nenachází vodovod ani kanalizace. Z pohledu výstavby je toto nutné brát jako negativně, protože individuální zdroj vody nelze v dnešní klimatické době považovat za stabilní a individuální způsob odkanalizování nelze považovat za naprosto ekologický, jelikož u něj nelze zajistit bezchybnou účinnost.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1018 – Culková Krista

CJ MML 094782/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 894

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Podávám námitku ke konceptu ÚP, kde je pozemek navržen jako zeleň a žádám o zapracování k využití na stavbu rodinného domu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

ODŮVODNĚNÍ:

Již v roce 2004 byla podána žádost o změnu územního plánu na bydlení, ale na zastupitelstvu (2009) jsme byli informováni, že se tato změna bude provádět s novým územním plánem. Máme zájem zde stavět 1-2 rodinné domy.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 894 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). Požaduje, aby byl zahrnut do ploch umožňujících výstavbu 1 – 2 rodinných domů.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství zeleň s ohledem na podmínky a stav v území. Jedná se o louku mezi stávající zástavbou a lesním pozemkem, která plynule navazuje na hřbitov na pozemku parc. č. 893, který je sice v současné době nevyužívaný, ale dosud není exhumovaný. Může tedy být kdykoliv obnoven. Navržené nezastavitelné funkční využití má za úkol mimo jiné podpořit pietní a společenský charakter místa vázaného i na harcovský kostel. Pozemek se rovněž celý nachází v ochranném pásmu lesa, což částečně na něm limituje výstavbu. Pozemek svým umístěním na přechodu mezi obytnou a výrobní funkcí uprostřed kompaktní zástavby a v blízkosti hřbitova představuje jednu z mála ploch pobytové a izolační zeleně ve vazbě na centrum Harcova.

Pozemek byl navržen jako nezastavitelný i s ohledem na cíle o úkoly územního plánování, v rámci kterých se má řešit vymezení veřejných prostranství. Tento pozemek byl zahrnut do ploch veřejných prostranství, jelikož je pro tento účel využíván. Pozemek je využíván veřejností (zejména školními dětmi) ke krátkodobé rekreaci. Řešit veřejná prostranství vyplývá i z obecných požadavků na vymezení ploch uvedených v § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se podle odstavce 5 mají vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách. K tomu je nutné upozornit, že veřejná prostranství jsou definována v ustanovení § 34 zákona o obcích, ve kterém je uvedeno jaké pozemky se mezi ně zahrnují s dovětkem bez ohledu na vlastnictví. Z toho vyplývá, že pozemek se může stát veřejným i když je v soukromém vlastnictví. Podle územního plánu z roku 2002 se pozemek nacházel v zastavěném území, což znamená, že podmínka pro vymezení veřejného prostranství uvedená v § 34 zákona o obcích, že se pozemek musí nacházet v zastavěném území, je splněna. Dle územního plánu Liberec se pozemek rovněž nachází v zastavěném území.

Pozemek není možné zahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení i s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu Magistrátu města Liberce odboru životního prostředí ke konceptu ÚP (2011), ve kterém nesouhlasilo se zařazením sousedního pozemku parc. č. 896 do ploch smíšených centrálních SC3, protože se jedná o lokalitu na exponovaném místě v těsné blízkosti lesa a Harcovského kostela a protože se jedná o území krajinářsky cenné. Realizace záměru do navrhované lokality by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jestliže pozemek parc. č. 896 má výše uvedená omezení, tak je logicky musí mít i pozemek podatele.

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

Podatel upozornil na to, že uplatnil žádost o změnu územního plánu z roku 2002, která se má dle informací ze zasedání Zastupitelstva v roce 2009 provádět s územním plánem Liberec.

Požizovatel se na základě uvedeného domnívá, že podatel si informaci od Zastupitelstva vysvětlil jinak, než byla myšlena. Podatel spíše dostal informaci, že jím podaná žádost o změnu územního plánu z roku 2002 se bude řešit v rámci pořizování územního plánu Liberce. To znamená, že bude zahrnuta jako podklad pro zpracování územního plánu Liberec, v rámci jehož pořizování se prověří, zda je vhodné pozemek zahrnout do ploch pro bydlení. Projektant navrhované řešení posoudil a na základě výše

uvedených důvodů nezahrnul předmětný pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení. K podání žádosti na změnu územního plánu je nutné upřesnit, že podání žádosti v žádném případě nezaručuje, že jí bude vyhověno. Podáním žádosti na změnu územního plánu se pouze deklaruje požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávanému návrhu vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace územního plánu nebo jeho změny, tedy i funkčního využití pozemku žadatele o změnu územního plánu. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemku nakonec na pozemku bude vymezeno. Konečné funkční využití pozemku je dáno výsledkem projednání územního plánu nebo jeho změny a nemusí se shodovat s požadavkem žadatele. V tomto případě nebyl pozemek podatele v rámci pořizování územního plánu Liberec vyhodnocen jako vhodný k zástavbě, ale byl vyhodnocen, že je vhodnější pro sídelní zeleň v návaznosti na sousedství pozemku nacházejícího se v plochách občanského vybavení-hřbitovy (H).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně a pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství většinou pokud možno ve vlastnictví SML. V tomto případě pozemek ve vlastnictví SML není, ale z výše uvedeného vyplývá, že pozemek již teď slouží k veřejné funkci, a proto byl zahrnut do ploch PZ.

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

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

Námitka ke konceptu K_1019 – Alfa 96

CJ MML 092907/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1544/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Souhlasíme se současným konceptem územního plánu města Liberce, který pro dané území na předmětném pozemku p.č. 1544/1 předpokládá plochy smíšené centrální.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Pro předmětný pozemek p.č. 1544/1 máme platné rozhodnutí o umístění stavby, č.j. SÚ/2/857A/95-Be ze dne 21.4.1995, právní moc rozhodnutí ze dne 21.5.1995, ve znění změn tohoto rozhodnutí ze dne 19.7.1996 pod č.j. SDÚ/7120/1760/96-Dv, ze dne 12.4.1999 pod č.j. SDÚ/7120/1595/99-Dv a ze dne 20.6.2001 pod č.j. SUU/7120/3034/2001-Ře. Platnost rozhodnutí o umístění stavby potvrzujeme dále stanoviskem Stavebního úřadu v Liberci vydaným dne 13.6.2006.

V příloze k námitce dokládáme kopii rozhodnutí o umístění stavby a stanovisko Magistrátu města Liberec, Stavebního úřadu v Liberci. *Celkem příloh 4.*

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel uplatnil námitku, ve které souhlasil s navrženým funkčním využitím 3.30.SC4 (plochy smíšené centrální) na pozemku parc. č. 1544/1 v katastrálním území Starý Harcov, protože mu toto funkční využití umožňuje realizovat obchodní a sportovní areál, na který mu dne 21. 4. 1995 vydal stavební úřad v Liberci územní rozhodnutí č. j. SÚ/857A/95-Be - umístění stavby obchodního a sportovního areálu včetně inženýrských sítí, které nabylo právní moci dne 21. 5. 1995 (doloženo v příloze námítky). Toto územní rozhodnutí je platné, protože podle ustanovení § 93 odst. (4) písm. a) stavebního zákona bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, tak územní rozhodnutí nepozbývá platnosti. Část staveb byla již povolena a zkolaudována (Squash aréna, Tesco Liberec). Dotčené orgány neměly v rámci veřejného projednání konceptu ÚP (2011) proti navrženému funkčnímu využití námitek, protože již v územním plánu z roku 2002 bylo západní části pozemku navrženo zastavitelné funkční využití plochy sportu a rekreace. Rovněž se jedná o pozemek, který se nachází v zastavěném území mezi dvěma komunikacemi a uprostřed zástavby. Na pozemku se nenachází vzrostlá zeleň.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se u ní má prověřit možnost vymezení plochy veřejného prostranství.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) byla ve střední části pozemku vymezena plocha veřejného prostranství (P), která měla sloužit jako obslužná komunikace pro připojení obytného souboru Kunratická na Kunratickou ulici a zároveň měla sloužit jako křižovatka s ulicí Kunratickou, na kterou se měla napojit i komunikace z obytného souboru Na Lukách. V návrhu pro veřejné projednání (2013) došlo ke změně dopravního řešení v území, kdy došlo ke zrušení veřejného prostranství navrženého na pozemku podatele, jelikož byla zrušena navrhovaná komunikace pro obsluhu obytného souboru Na Lukách, čímž došlo ke zrušení křižovatky těchto dvou obslužných komunikací a kvůli tomu již bylo navrhované propojení ulice Kunratické a Olbrachtovy nadbytečné. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl celý pozemek zařazen do ploch smíšených centrálních.

Po veřejném projednání (2013) došlo k vyhodnocení výsledků projednání, v rámci kterého byla řešena i tato námitka. Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy pozemku bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch smíšených centrálních na zastavitelné plochy občanské vybavenosti – sportu. K této změně došlo s ohledem na stávající uspořádání území. Pozemek je součástí pásu pozemků, který se nachází mezi ulicemi Kunratickou, Hrubínovou a Olbrachtovou. Tento pás je ve své západní části tvořen stavbami občanského vybavení a to prodejnou potravin a sportovním centrem. V dosahu těchto pozemků se nachází při Olbrachtově ulici bývalé obchodní centrum Luna a při Kunratické ulici se nachází benzinová pumpa a další drobné prodejny (naproti autobusové zastávce). V novém návrhu územního plánu Liberec byla záměrně zvolena funkce sportoviště, aby na pozemcích již nešla realizovat další stavba pro obchodní využití, protože v řešeném území je již v současné době zajištěna dostatečná nabídka, kterou není žádoucí rozšiřovat. Navržené funkční využití ale již nemůže mít vliv na pravomocné územní rozhodnutí vydané

na umístění stavby obchodního a sportovního areálu včetně inženýrských sítí. Podatel může povolené stavby postavit v souladu s vydanými rozhodnutími.

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

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

Námitka ke konceptu K_1020 – Petr Kounek – předseda BD Spektrum

CJ MML 095797/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 450/11, 450/13, 450/25, 450/8, 450/26. Námitka je ale směřována proti komunikaci, jejíž součástí uvedené pozemky nejsou. Ty s ní sousedí.

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako statutární zástupce Bytového družstva Spektrum vznáším námitku na část nového územního plánu statutárního města Liberce týkající se výstavby nové sběrné komunikace jako pokračování Hrubínovy ulice a spojující ulici Svobody s Jizerskou ulicí.

ODŮVODNĚNÍ:

Vydané územní plány (dále jen „ÚP“) mají respektovat vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Výstavbou sběrné komunikace jako pokračování Hrubínovy ulice a spojující ulici Svobody s Jizerskou ulicí (dále jen „sběrná komunikace“) bude však tato zásada udržitelného rozvoje území ve vztahu ke členům Bytové družstva Spektrum – IČ 25460242 (dále jen „bytové družstvo“) porušena a proto bytové družstvo podává tuto námitku.

Podávaná námitka směřuje především proti:

- 1) Celkovému narušení krajinného rázu zástavby bytového družstva o celkové počtu 66 bytů tj. cca 198 jejich obyvatel. Plánovaná sběrná komunikace tak odřízne obyvatele bytového družstva, ale i další obyvatele žijící v této lokalitě od navazující volné krajiny a tím i přístupu do volné krajiny. Výrazně tím obyvatelům omezí jejich sportovní a rekreační vyžití, hry dětí a venčení psů.
- 2) Vzhledem k předpokládanému provozu automobilové dopravy na plánované sběrné komunikaci vznikne pro obyvatele bytového družstva ale i další obyvatele žijící v této lokalitě, vě. studentů a mládeže sportující na přilehlém stadionu TU, nová hluková a imisní situace. Ta zcela jistě negativně ovlivní životní prostředí v této lokalitě a tím i zdraví obyvatel. Lze totiž s jistotou předpokládat překračování stanovených limitů pro ochranu lidského zdraví z hlediska rozptylové zátěže, přičemž donedávna platné hygienické normy byly zvýšeny a to na úkor lidského zdraví

Z těchto všech výše uvedených důvodů navrhuje plánovanou výstavbu sběrné komunikace přehodnotit a řešit jiným způsobem, neboť z hlediska hospodářského pilife nepůjde o napojení žádného významného hospodářského subjektu. V oblasti Starý Harcov se

ani s výstavou takovéhoho subjektu v budoucnu nepočítá. Z hlediska dopravní obslužnosti nepovede toto řešení k dopravnímu zklidnění v ulici Dubový vrch, jak se uvádí v odůvodnění územního plánu. Ulice Dubový vrch je lokální komunikací, kterou využívají pouze rezidenti. Nejedná se o žádnou významnou spojku, kterou by si snad řidiči zkracovali cestu. Je zřejmé, že její šíře neodpovídá oboustrannému provozu a proto se nabízí jednoduché řešení. Zavést tuto komunikaci jako jednosměrnou. Především se dopravně náročným manévřům při vyhýbání vozidel a v zimních měsících se tato komunikace stane bezpečnější. Dále jsme přesvědčeni, že výstavbou této sběrné komunikace nedojde k odklonu dopravy z centra města. Návštěvníci Jizerských hor mířící po rychlostní komunikaci R10 v drtivé většině volí kratší cestu přes Jablonec nad Nisou a do Liberce vůbec nezamíří.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

- 1) Podatel nesouhlasí s výstavbou nové sběrné komunikace 3.74.DS. vymezené na katastru Starého Harcova. Uvádí, že územní plány mají respektovat vyhodnocení vlivů ÚP na URÚ. Výstavbou sběrné komunikace bude tato zásada ve vztahu ke členům BD Starý Harcov porušena. Komunikací dojde k odříznutí obyvatel bytových domů od navazující volné krajiny. Výrazně se tím omezí jejich sportovní a rekreační využití.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h (v dokumentaci pro vydání (2022) byla šíře upravena na 8 metrů). Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územním plánem vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umisťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územních plánech vymezen a tedy i v území znám přes 30 let.

Přesto vedení této trasy bylo znovu prověřeno v rámci projednání územního plánu Liberec, kdy došlo ale pouze k dílčím úpravám trasy této komunikace. Konkrétně muselo dojít k jejímu posunu v místě bytových domů č. p. 858/1, 859/3, 860/5, 861/7, 862/9 a 863/11 v ulici Sluneční stráž, které byly umístěny do trasy této komunikace. Územní plán Liberec tuto trasu komunikace vymezil mimo bytové domy. Trasování této komunikace bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu. Byla zohledněna konfigurace terénu a to tak, že do území vymezeného námitkou vstupuje po vrstevnici, kde za bytovým domem č. p. 863/11 začíná stoupat podél hrany lesa, kterou kopíruje po stávajících loukách jihozápadním až severovýchodním směrem. Dále vede paralelně vedle stávající ulice Na Skřivanech a asi po 250 metrech se začíná stáčet severozápadním směrem k ulici Jizerské, na kterou se napojuje přibližně po 200 metrech. Toto řešení je navrženo i s ohledem na velkou rozvojovou plochu Technické univerzity v Liberci. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně

ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

V rámci projednání územního plánu Liberce bylo zpracováno i vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. V rámci tohoto vyhodnocení byla posuzována i tato komunikace. Výsledkem tohoto posouzení bylo konstatování, že komunikace bude mít negativní vliv na ovzduší, půdu, vodu, hluk, faunu, flóru, les, biologickou rozmanitost, krajinu, krajinný ráz, ÚSES, VKP. Pozitivní vliv bude mít pro obyvatelstvo, ale za podmínky, že trvale budou dodrženy faktory pohody. Přes všechny výše uvedené negativa ale byla komunikace s ohledem na její nezbytnost a s ohledem na posílení sociálního pilíře ponechána v územním plánu Liberec. Pro posílení sociálního pilíře je nezbytné vybudování této komunikace, protože komunikace má obsluhovat velké rozvojové území (88 nových RD, 10 stávajících RD, 2 bytové domy a 22 řadových RD) a zároveň velkou rozvojovou plochu Technické univerzity v Liberci), které je v současné době velice špatně dopravně přístupné. Území je obsluhováno pomocí místní obslužné komunikace Na Skřivanech o nevyhovujícím dopravně technickém (nevyhovující šířkové uspořádání) a stavebně technickém stavu. Rozvoj bez nové komunikace by v tomto území nebyl možný, což se potvrzuje i v dnešní době (rok 2021), kdy toto území není stále využito, přestože jižní část je pro rozvoj vymezena již od roku 2002 a severní část je pro rozvoj vymezena od roku 2005.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této komunikaci vyjadřovaly také dotčené orgány. Magistrát města Liberce odbor životního prostředí vyslovil nesouhlas s plochou 3.74.DS, protože se vymezuje do krajinářsky cenného území s rozptýlenou mimo lesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko k této ploše. Rovněž Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.74.DS, protože jejím vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nové komunikace (3.74 DS) je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Požadoval přehodnotit nutnost výstavby nové komunikace a její změny před zpracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil trasování této komunikace a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona vedení komunikace v místech dotčených námitkou ponechal ve stejné trase, jako bylo v konceptu ÚP (2011). S ohledem na minimalizaci zásahu do pozemků byl ale zmenšen její ochranný koridor z 25 metrů od osy komunikace na 30 metrů celkově. Trasa komunikace v této části byla ponechána, protože se jedná o jediné vstupní místo do tohoto území. Tento vstup je stabilizován již 30 let. Dotčené orgány, které s touto komunikací nesouhlasily při projednání konceptu ÚP (2011), v rámci společného jednání s jejím vedením již souhlasily, protože došlo ke zmenšení její šíře a protože přihlédly k tomu, že v rámci územního plánu z roku 2002 se k ní již vyjádřily souhlasně.

Vybudováním komunikace nemůže dojít k odříznutí obyvatel bytových domů od navazující volné krajiny, protože komunikace je navrhována jako místní sběrná obousměrná o šíři vozovky

7,5 metrů a návrhové rychlosti 50 km/h. Přes tuto komunikaci by neměl být znemožněn pohyb pěších, protože se nebude jednat o typ komunikace, který to vyžaduje, jako například dálnice. Sportovní a rekreační využití touto komunikací nemůže být tolik narušeno, protože komunikace je navrhovaná z většiny mimo louky nad bytovými domy, které jsou využívány veřejností jako pobytové. Nad lesem nad bytovými domy je sice z části navrhována na pobytových loukách, ale ty jsou již od roku 2002 vyvedeny jako zastavitelné plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. To znamená, že s nimi nelze dlouhodobě (do doby realizace záměru Technické univerzity v Liberci) počítat pro rekreaci. Záměrem nejsou dotčeny žádné plochy sportu v místě se nacházející.

- 2) Podatel s komunikací nesouhlasí, protože její realizací dojde k nové hlukové a imisní situaci. Dojde ke zhoršení kvality životního prostředí, zvýší se hlučnost a prašnost. Zhorší se zdraví obyvatel se v místě nacházejících.

V rámci zpracovaného vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území byla zpracována hluková a rozptylová studie. Hluková studie hodnotí akustickou situaci po realizaci změn obsažených v návrhu ÚP a tuto situaci porovnává s akustickou situací, která by v dotčených lokalitách byla bez realizace změn navržených ÚP. Hluková studie pro tuto komunikaci uvádí, že okolí bude zatěžovat hlukem o síle 70 – 75 dB. Jedná se tedy o hlukovou zátěž nad stanovené platné hygienické limity. Proto hluková studie pro tuto komunikaci doporučuje v místech, ve kterých to prostorové poměry dovolí, pro ochranu chráněných budov navrhnout a vybudovat protihluková opatření. Jedná se ale o záměr, který územní plán nemůže řešit. Řeší se až v následném stupni řízení, kterým je územní řízení a stavební povolení. Proto územní plán Liberec a ani hluková studie nenavrhuje žádná konkrétní protihluková opatření.

Dále byla zpracována rozptylové studie, která posuzuje vliv automobilové dopravy v navržené komunikační síti a vliv nově navržených rozvojových ploch na celkovou imisní situaci území města. Rozptylová studie předpokládá, že imisní příspěvky automobilové dopravy v Liberci budou ve výhledovém roce 2030 výrazně pod hodnotami imisních limitů. V místech kde se v důsledku přesunu dopravy zvýší dopravní zátěž a s ní také imisní zátěž, nebude nárůst imisních koncentrací významný, očekávané imisní koncentrace budou stejně jako v jiných oblastech města výrazně pod hodnotami imisních limitů.

Podatel požaduje plánovanou výstavbu komunikace přehodnotit, protože z hlediska hospodářského pilíře nejde o napojení žádného významného hospodářského subjektu (ani se v budoucnu nepočítá). Komunikace nepovede ke zklidnění v ulici Dubový vrch, protože se jedná o lokální komunikaci pro rezidenty. Protože komunikace nemá dostatečné šířkové parametry, navrhuje ji řešit jako jednosměrnou. Zároveň si myslí, že výstavbou této sběrné komunikace nedojde k odklonu dopravy z centra města, protože návštěvníci Jizerských hor jedoucí po rychlostní silnici volí kratší cestu přes Jablonec nad Nisou a do Liberce nezamíří.

Jak je již uvedeno výše v bodě 1) tato komunikace má za úkol posílit hlavně sociální pilíř v tomto území. Jejím vybudování ale dojde i k posílení hospodářského pilíře – terciárního a kvartérního sektoru, který bude generován ve vazbě na velké rozvojové plochy Technické infrastruktury. Komunikace je navrhována pro zajištění lepšího napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Nelze souhlasit s názorem podatele, že ulice Dubový vrch je využívána pouze rezidenty. Tuto cestu běžně užívají řidiči z blízkého okolí (sídliště Kunratická, Králův Háj) jako spojku na Jizerskou ulici. Komunikaci není

vhodné navrhnout jako jednosměrnou, tak jak navrhuje podatel, protože tím by došlo ke zvýšení nebezpečnosti dopravního provozu. Řidiči se v jednosměrných komunikacích cítí bezpečněji, což vede obecně ke zvýšení rychlosti automobilů.

Jak je uvedeno výše, komunikace není přednostně určena pro odklonění dopravy z centra města, ale je určena pro obsluhu jihovýchodní části města Liberce. Není tedy určena pro řidiče jedoucí po rychlostní silnici do Jizerských hor.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V dokumentaci pro vydání územního plánu Liberce nedošlo ke změně funkčního využití pozemků, přes které vede navrhovaná komunikace, protože nedošlo ke změně v koncepci řešení dopravy dotčeného území. Pozemky jsou součástí plochy dopravy silniční (DS) s označením 3.74.DS.

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

Námitka ke konceptu K_1021 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095125/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1468/1, 1492/1 (případně část)

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Změna plochy zemědělské výroby na plochy bydlení (viz.nákres).

ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navazuje na stávající zástavbu.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11.5. - 12. 5. 2011. Do patnácti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. (2) stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

Námitka ke konceptu K_1022 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095128/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1032/5

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Změna plochy smíšené nezastavitelné na plochy bydlení (viz.nákres).

ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navazuje na stávající zástavbu.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11.5. - 12. 5. 2011. Do patnácti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. (2) stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

Námitka ke konceptu K_1023 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095129/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 169, 985/2

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Změna plochy přírodní nelesní na plochy smíšených aktivit (viz.nákres).

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navazuje na stávající zástavbu.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11.5. - 12. 5. 2011. Do patnácti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. (2) stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

Námitka ke konceptu K_1024 – Jana Milerová

CJ MML 093030/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1298/6

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NEODHLASÍM S NÁVRHEM 3.73.VK
ZASAHUJE NA MŮJ SOUKROMÝ POZEMEK
A BRÁNÍ V REALIZACI 20J. DOMU

ODŮVODNĚNÍ:

ZADÁ BYCHA NA SVĚT VLASTNÍM POZEMEK
STAVĚLA A NE' JENOM PARKOVACIA !!!

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1298/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení čistého (BC2) vyjma středozápadní a jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství – komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B2) vyjma středozápadní a jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B2) vyjma středozápadní a jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.2) vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2) vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.3) vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.3) vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul západní část pozemku do návrhových ploch ostatní zvláštní vybavenosti – areál technické univerzity a východní část pozemku do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy veřejného prostranství, které znemožňuje realizaci rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byla část pozemku zahrnuta do ploch veřejných prostranství z důvodu zajištění dopravní obsluhy stávajících i rozvojových ploch. Pozemek se nachází v jihovýchodní části lokality Na skřivanech v místě vstupu do tohoto území. Naproti pozemku se nachází stávající zástavba rodinných domů a bytového domu. Východně od pozemku se nachází stavba rodinného domu. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území a dále dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Pokud mají být rozsáhlé zastavitelné plochy v této lokalitě zastavovány, musí k nim být kromě kapacitní technické infrastruktury zajištěn adekvátní dopravní přístup. To bohužel při současné situaci v území, ve kterém se nacházejí komunikace o nedostatečných šířkových parametrech, nelze řešit bez zásahu do soukromých pozemků. Jelikož je pozemek podatele na vstupu do lokality prvním dosud nezastavěným a nevyužitým pozemkem a bezprostředně navazuje na komunikaci Na Skřivanech, je v rámci něj řešen požadavek vyplývající z ustanovení § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., které požaduje, aby byl součástí komunikace pruh veřejného prostranství o minimální šíři 8 m. Zmiňovaná plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch byla zahrnuta do plochy veřejného prostranství sloužícího k propojení dopravní kostry řešené lokality Na Skřivanech.

Dle § 19 je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a dále stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Kvalitní bydlení v této lokalitě musí být mimo jiné zajištěno také kvalitními dopravními přístupy do území. Toto tvrzení podporuje také prioritní č. 24 PÚR ČR, která přikazuje vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie zařadila pozemek do zastavitelných ploch bydlení s možností umístění jedné stavby rodinného domu ve vzdálenosti 6 m od jižní hranice pozemku. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V novém návrhu územního plánu Liberec byl pozemek vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P) zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek, vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2). Následně byl pozemek

v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021), vyjma jižní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.3). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měňnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do ploch bydlení všeobecného nebyl zařazen celý pozemek. Jeho jižní část byla zahrnuta do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Námitka ke konceptu K_1025 – Lukáš Urban, Eva Petrová

CJ MML 079104/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1122/11, 1122/17, 1122/18

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

V konceptu nového ÚP jsou uvedené plochy určeny k využití jako veřejná zeleň. Jako vlastníci uvedených pozemků s tímto řešením zásadně nesouhlasíme. V platném územním plánu jsou uvedené plochy a plochy okolní určeny pro výstavbu - bydlení čisté. V souladu s tímto určením bylo i vydáno územní rozhodnutí č.j.: SÚ/2/797a/94-Dv ze dne 20. 6. 1994 a následující, pro výstavbu 53 rodinných domů. Vzhledem k tomu, že na řadu rodinných domů již bylo vydáno stavební povolení a byly zrealizovány, zůstává vydané územní rozhodnutí i nadále pravomocné a vykonatelné. Toto by navrhovaná změna funkčního využití plochy zcela znemožnila. Požadujeme, aby i nadále zůstalo zachováno současné účelové využití plochy jako bydlení čisté.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

v současné době je připraven projekt pro územní rozhodnutí a připravuje se podání žádosti o územní rozhodnutí příp. přímo o stavební povolení. Pokud by byla navrhovaná změna ÚP přijata před vydáním těchto dokumentů pak by byla výstavba znemožněna přesto, že pozemky byly, v souladu s platným územním plánem, k tomuto účelu pořízeny. Jsme přesvědčeni, že uvažování uvedených ploch jako veřejná zeleň není opodstatněné. V bezprostředním okolí je řada volných zelených ploch, které nebyly nikdy pro výstavbu určeny a nebudou nikdy zastavěny, nehledě k tomu, že ve vzdálenosti cca 100 metrů začíná souvislá lesní a travnatá plocha chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Z toho vyplývá, že naše plochy není nutno do ploch veřejné zeleně vůbec zařazovat.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1122/11, 1122/17, 1122/18 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1122/11 stabilizované plochy bydlení (B.2),
pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1122/11 stabilizované plochy bydlení (B.2),
pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1122/11 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2), pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1122/11 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2), pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení tak, jako tomu bylo v územním plánu z roku 2002.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň. Pozemky byly do těchto ploch zařazeny s ohledem na tehdejší stav v území. Dle ustanovení § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., má být na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezeno veřejné prostranství o minimální výměře 1 000 m². Projektant ÚP s ohledem na toto ustanovení vyhodnotil, že pozemky podatele by bylo vhodné zařadit do ploch veřejných prostranství, protože jsou dobře dopravně dostupné, nestojí na nich žádná stavba a mají dostatečně velkou výměru a jsou uprostřed zástavby, což je pro veřejné prostranství ideální poloha.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na to pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů 2012 pokyn „Uvést do souladu s platným územním plánem města Liberec - zachovat zastavitelnou plochu pro bydlení“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Projektant ÚP znovu prověřil řešené území a s ohledem na platnost územního rozhodnutí a s přihlédnutím k územnímu plánu z roku 2002 pozemky zařadil do návrhových ploch bydlení.

V březnu roku 2012 bylo na pozemek parc. č. 1122/11 vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na stavbu rodinného domu. V září roku 2014 byl stavebnímu úřadu zaslán návrh na užívání stavby rodinného domu na základě, kterého proběhla kontrolní prohlídka stavby, jejíž výsledkem bylo konstatování, že je možné vydat kolaudační souhlas s užíváním stavby. Proto byl v novém návrhu pro společné jednání (2012) pozemek parc. č. 1122/11 zařazen do stabilizovaných ploch bydlení. Na pozemku stojí stavba a je tedy již využit.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 1122/11 zahrnut do stabilizované plochy bydlení (B.2) a pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 do návrhové plochy bydlení (B.2). Následně byl pozemek parc. č. 1122/11 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO.2) a pozemky parc. č. 1122/17 a 1122/18 do návrhových ploch bydlení všeobecného (BO.2). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1026 – Ivana Štarchová

CJ MML 080421/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1771/1

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Souhlasím s navrženým
řešením, že pozemek je katastr
do ploch bydlení

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Předmětný pozemek jsem kupovala
za účelem možného bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1771/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC2),

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 (BO),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Vlastník pozemku souhlasí s navrženým řešením – zařazením pozemku do ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení, protože se nachází v území ve kterém jsou stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci. Podle ustanovení § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., plochy bydlení zahrnují pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci. Pozemek je prolukou v zástavbě rodinných domů. Proto s ohledem na stávající uspořádání území mohl být zahrnut do ploch pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že není důvod ke změně funkčního využití pozemku.

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

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

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

Námítka ke konceptu K_1027 – Květoslava Dostálová

CJ MML 081841/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Žádáme o provedení změny v návrhu nového územního plánu v Liberci. Nechceme zařadit zahrádky do plochy pro bydlení, ale ponechat je jako oblast pro rekreaci a sport

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ: Zahrádky členové ZO Českého zahrádkářského svazu užívají od r.1969. Za tu dobu si půdu upravili tak, že zde

mohou pěstovat drobné ovoce a květiny. Půda byla převážně nahrnuta odpadem ze stavby domů v Ječné ulici. Dnes jsou všichni členové v důchodě nebo před důchodem a proto si ve stáří potřebují užít odpočinek a klid.

Stavba rodinných domků na některých parcelách naruší celkovou koncepci zahrady a pohody v ní.

Vývoj funkčního využití:

Pozn.: Podatel v námítce neuvedl správná čísla pozemků. Níže jsou uvedena správná čísla pozemků.

Pozemkům parc. č. 1683/1, 1683/2, 1683/3, 1683/4, 1683/5, 1683/6, 1684/1, 1684/2, 1684/3, 1685/1, 1685/2, 1686/1, 1686/2, 1687/1, 1687/2, 1688/1, 1688/2, 1688/3, 1688/4, 1689/1, 1689/2, 1689/4, 1690, 1691, 1692/1, 1692/2, 1693/1, 1693/2, 1694/1, 1694/2, 1695/1, 1695/2, 1696, 1697/1, 1697/2, 1698, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC8),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy rekreace (R1),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy rekreace (R1),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy rekreace individuální (RI.1),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy rekreace individuální (RI.1).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit předmětné pozemky do ploch rekreace a sportu, aby byla zachována funkce rekreační a zamezilo se možnosti výstavby RD.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení, protože pozemky souvisejí s okolní zástavbou pro bydlení a bylo to v souladu s myšlenkou konceptu ÚP (2011), že zařazením pozemků do ploch bydlení se mělo postupně docílit přeměny řešeného území z rekreační oblasti na oblast pro trvalé bydlení. Stávající objekty by již nešly stavebně upravovat, ale pouze udržovat. Do ploch pro bydlení byly pozemky zahrnuty s ohledem na konceptem ÚP (2011) navrhovanou velikost obyvatel 120 000. Tímto způsobem šlo získat plochy bydlení bez nutnosti nového záboru ZPF.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na to pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů 2012 pokyn „řešit jako zahrádky“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen. K tomu bylo přistoupeno i s ohledem na jiné námítky podané ke stejné problematice, kdy byl ze strany dalších zahrádkových osad vysloven nesouhlas s jejich přeměnou na bydlení. Bylo stanoveno, že stávající zahrádkové osady budou zařazeny do ploch rekreace za podmínky, že všichni majitelé nemovitostí v těchto zahrádkách budou souhlasit s ponecháním zahrádek v plochách pro rekreaci. Na základě výše uvedeného projektant ÚP dané území opětovně prověřil a na předmětných pozemcích vymezil stabilizovanou plochu rekreace (R.1) umožňující zahrádkářské a chatové osady včetně staveb pro rodinnou rekreaci. Na předmětných pozemcích bylo zachováno obdobné vymezení jako v územním plánu z roku 2002.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1028 – Pavla Wiedenová

CJ MML 091625/11

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1479/1, 1132/5, 1477/2

Rozhodnutí o námitce: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námitky:

NÁMITKA :

1a) Požadují změnu využití části parcely 1479/1 a 1132/5 KÚ Starý Harcov na přístupovou cestu podle přiložené situace (příloha č.2)

1b) Požadují změnu využití území a to část parcely 1477/2 KÚ Starý Harcov a parcely 1479/1 na plochy bydlení venkovského typu dle přiložené situace (příloha č.3)

ODŮVODNĚNÍ :

1a) Reciproční dohoda o vymezení přístupu k obecnímu lesu 1132/7 přes část mých pozemků p.č. 1479/1 a 1132/5 . Záměr byl projednán s pracovníky /zástupci magistrátu dne 11.4. 2011 - 3. bod jednání Komise dopravy.

1b) Zdůvodňuji záměrem výstavby nového rodinného domku na části parcely č. 1477/2 KÚ Starý Harcov – v území s lepšími podmínkami oslunění . Stávající č.p. 26 je dožitý a je situován v zastínění terénu . Po celkové rekonstrukci jej chceme využít pro bydlení rodičů v důchodu z důvodu předejití nechtěnému soužití.

Výstavba nového RD na stávajících plochách určených pro venkovské bydlení není vhodná ve vazbě na stávající č.p. 26 a č.p. 25 z důvodu stínění a přílišného soustředění domů v jednom území – omezení soukromí a obtěžování provozem sousedních nemovitostí.





Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1479/1, 1132/5, 1477/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1479/1, 1477/2 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (LP),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení (B1) + návrhová plocha veřejného prostranství (P), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (L), parc. č. 1477/2 část návrhová plocha bydlení (B1), část stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení (B1) + návrhová plocha veřejného prostranství (P), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (L), parc. č. 1477/2 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení (B1) + návrhová plocha veřejného prostranství (P), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (L), parc. č. 1477/2 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení (B1) + návrhová plocha veřejného prostranství (P), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (L), parc. č. 1477/2 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení všeobecného (BO.1) + návrhová plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1132/5 stabilizované plochy lesní (L) + návrhová plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1477/2 stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1479/1 návrhová plocha bydlení všeobecného (BO.1) + návrhová plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1132/5

stabilizované plochy lesní (L) + návrhová plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1477/2 stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1479/1 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky, pozemek parc. č. 1132/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – lesní porosty, pozemek parc. č. 1177/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vyřešení prostupnosti dotčeného území a vymezení zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích parc. č. 1477/2 a 1479/1.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemky tvoří přirozenou součást luk a lesů Kateřinsko-harcovského polesí. Jedná se o sečené louky. Do ploch smíšených nezastavěných byly zařazeny z důvodu zachování promíšenosti pozemků zemědělské půdy a lesních pozemků a pro zajištění jejich stabilizace. Do ploch lesních byl zařazen pozemek parc. č. 1132/5 s ohledem na evidenci katastru nemovitostí, ve které je veden jako lesní pozemek a na pozemku se nachází lesní zeleň.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že na základě ní má dojít k prověření možnosti vymezení ploch pro bydlení na pozemcích parc. č. 1477/2 a 1479/1 a průchodu k lesním pozemkům ve vlastnictví statutárního města Liberec. Tyto požadavky byly uvedeny v Pokynech 2012.

Na základě uplatněné námítky a schválených pokynů byl pozemek parc. č. 1479/1 v k. ú. Starý Harcov zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení (3.84.B1.7.85). Plocha byla vyhodnocena tak, že doplňuje stávající zástavbu a respektuje urbanistický charakter lokality tím, že jí byl stanoven nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (7 %) a nízkou výškovou hladinou (1 NP + podkroví). Svojí polohou plocha nenarušuje krajinný ráz, nemá dopad na významné pohledy a průhledy. Dotčené orgány souhlasily s vymezením této plochy.

Rovněž v návrhu pro společné jednání (2012) byla z obdobných důvodů střední část pozemku parc. č. 1477/2 v k. ú. Starý Harcov zahrnuta do zastavitelné plochy pro bydlení (3.86.B1.5.90). V rámci společného jednání návrhu (2012) vyslovil k tomuto návrhu nesouhlas dotčený orgán Ministerstvo životního prostředí. Ve svém stanovisku č. j. 96802/ENV/12 1048/540/12 ze dne 20. 11. 2012 vyslovil nesouhlas s plochou 3.86.B1.5.90. Konkrétně uvedl: „*Po posouzení územně plánovací dokumentace podle Čl. II metodického pokynu MŽP dospělo Ministerstvo životního prostředí k závěru, že navržené řešení u lokality 3.86B1.5.90 není v souladu s ust. §§ 4 a 5 zákona, protože nelze tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Nesouhlasíme proto s předloženým návrhem změn funkčního využití u lokality 3.86B1.5.90. Jedná se o nově navrženou plochu k záboru 0,4671 ha zemědělské půdy neprojednanou v rámci konceptu. Rozšíření plochy pro bydlení do zemědělské krajiny považujeme v tomto území s ohledem na narušení původní krajiny a jejích funkcí za nežádoucí. Návrh územního plánu odůvodňuje navržený zábor zemědělské půdy zařazením pozemků do LFA a ZÚ, což nepovažujeme za relevantní důvody*“. Proto byl pozemek parc. č. 1477/2 v návrhu pro veřejné projednání (2013) celý zahrnut do nezastavitelné plochy zemědělské (K). Pozemek je součástí orné půdy. Vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku by narušilo organizaci zemědělského půdního fondu vzhledem k tomu, že pozemek je součástí většího celku zemědělsky využívaných pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1477/2 by zároveň došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny na území CHKO Jizerské hory. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Na základě schválených Pokynů (2012) také došlo při jižní hranici pozemku parc. č. 1479/1 k vymezení plochy veřejného prostranství – komunikace 3.85.P, která má zajistit přístup do lesů, jak požadoval Podatel. S návrhem této komunikace dotčené orgány souhlasily. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla plocha komunikace rozšířena i na jižní část pozemku parc. č. 1132/5, čímž bude zajištěn přístup na lesní pozemky ve vlastnictví statutárního města Liberec.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 1479/1 zařazen do návrhové plochy bydlení (B1) + návrhová plocha veřejného prostranství (P), parc. č. 1132/5 do stabilizované plochy lesní (L) a parc. č. 1477/2 do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen pozemek parc. č. 1479/1 do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.1) + návrhové plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1132/5 do stabilizované plochy lesní (L) + návrhové plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a parc. č. 1477/2 do stabilizované plochy zemědělské (AZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že pozemek parc. č. 1479/1 byl zahrnut do návrhových ploch bydlení všeobecného (BO.1) a v jeho jižní části byla vymezena návrhová plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), která je určena pro přístup k navazujícím lesním pozemkům. Pozemek parc. č. 1477/2 byl zahrnut do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují bydlení.

Námítka ke konceptu K_1029 – Bc. Cibulka Martin

CJ MML 088301/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1205/7, 1205/8, 1206/45, 1206/47

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje částečně.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením uvedených pozemků do ploch smíšených centrálních (3.08.SC4) (pozemky p.č. 1206/45, 1205/7, 1205/8) a do ploch veřejných prostranství - komunikace (3.11.VK) (pozemek p.č. 1206/47). Požaduji pozemky zařadit do ploch umožňujících využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné (BS).

Odůvodnění námítky ke konceptu ÚPN Liberce - pozemky p.č. 1206/45, 1205/7, 1205/8, 1206/47 v k.ú. Starý Harcov

1. Předmětné pozemky jsou v dosud platném územním plánu, schváleném v r. 2002, zařazeny do ploch bydlení městského a umožňují výstavbu rodinného domu (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území - tabulka 3.3/5; v těchto plochách jsou rodinné domy **přípustné**). (Kromě pozemku p.č. 1206/47, který je v plochách zeleně rekreační, to však nemá, na využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, zásadní vliv.) Možnost výstavby rodinného domu navíc připouštěl již územní plán schválený v r. 1987. Je tedy zřejmé, že pro daný pozemek, resp. celou lokalitu již obě předchozí územně plánovací dokumentace stanovily určující využití pro výstavbu rodinných domů. Nový koncept územního plánu tuto koncepci, která je takto dlouhodobě, více než 20 let v územně plánovací dokumentaci zakotvena, nabourává a v případě mých pozemků i velmi necitlivě.
2. Koncept územního plánu předmětné pozemky, které jsem vždy zamýšlel využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje do 2 různých ploch - ploch smíšených centrálních (SC) (pozemky p.č. 1206/45, 1205/7, 1205/8) - lokalita označená 3.08.SC4, a do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK) (pozemek p.č. 1206/47) - lokalita označená snad 3.11.VK. Vzhledem k navrženým podmínkám pro využití ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouštějí, bude můj dlouhodobý záměr zcela a naprosto znemožněn, s čímž logicky nemohu souhlasit.
3. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“. Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje. Podotýkám, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutno podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.
4. Domnívám se, že zpracovatelem územního plánu pocíťovanou potřebu plochy jakéhosi centra včetně veřejných prostranství je možno v dané lokalitě, resp. čtvrti řešit jiným, citlivějším způsobem a na veřejných (městských) pozemcích, nikoli málo opodstatněným, necitlivým, a dle výše uvedených bodů též nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví nejen mých pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1205/7, 1205/5, 1206/45, 1206/47 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální, parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy smíšené centrální (C), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy sídelní zeleně,

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy smíšené centrální (C), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy zeleně sídelní,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 návrhové plochy zeleně sídelní.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1205/7, 1205/8, 1206/45 do návrhových ploch bydlení čistého, pozemek parc. č. 1206/47 zahrnul do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků a požaduje, aby pozemky byly zařazeny do ploch pro bydlení, na kterých půjde realizovat stavbu rodinného domu.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům parc. č. 1205/7, větší část 1205/8, 1206/45 v k. ú. Starý Harcov funkční využití zastavitelné plochy smíšené centrální (3.08.SC4). Pozemkům parc. č. 1206/47 a menší části 1205/8 v k. ú. Starý Harcov funkční využití zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (3.11.VK).

Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Při stanovení těchto funkcí projektant vycházel z místních podmínek. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality „Na Skřivanech“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Jelikož se mají plochy smíšené centrální včetně navazujících veřejných prostranství stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami

mimo obytný soubor, měla by být tato centra umísťována pokud možno uprostřed řešeného území, aby k nim byl obdobně vzdálený přístup ze všech částí řešeného území. Což tyto pozemky umožní. Projektant v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu, tedy i územního plánu Liberec, nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než vyplynuly při tvorbě předešlého územního plánu. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

V konceptu ÚP (2011) se k navrženému řešení vyjádřil negativně Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4, 3.11.VK, protože se jedná o krajinařsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k navrženému řešení negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokality 3.08.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Dotčené orgány požadovaly velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout, z čehož vyplynuly požadavky na úpravu návrhu pro společné jednání (2012). V návrhu pro společné jednání (2012) projektant v souladu s požadavky dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a pozemky parc. č. 1205/7, 1205/8, 1206/45 v k. ú. Starý Harcov zařadil do zastavitelné plochy smíšené centrální třípodlažní. Oproti konceptu ÚP (2011) došlo ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10 %. Pozemek parc. č. 1206/47 v k. ú. Starý Harcov zařadil do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Tento pozemek se stal součástí zeleného pásu, který má za úkol zajistit směrem od veřejné komunikace přístup k lesním pozemkům nacházejícím se ve východní části řešeného území. S navrženým řešením již souhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce. K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumisťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební

pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

Podatel se domnívá, že navrhované plochy pro lokální centrum a s tím i spojené veřejné prostranství by šlo řešit jiným, citlivějším způsobem a na veřejných (městských) pozemcích. Domnívá se, že navržené využití funkčního využití jeho pozemků i dalších pozemků je nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví nejen jeho.

Důvody, proč bylo lokální centrum a plochy veřejného prostranství vymezeny i na pozemcích namítatele je uvedeno výše. Projektant ÚP se při tvorbě konceptu ÚP (2011) snažil najít takové řešení, které bude co nejméně konfliktní. Jelikož v řešeném území město Liberec nevlastní žádné pozemky, na které by bylo vhodné vymezit plochy pro lokální centra, nezbyla projektantovi ÚP jiná možnost, než jej vymezit na soukromých pozemcích.

Rozhodně nelze souhlasit s tvrzením podatele, že tato navržená koncepce je nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví. Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být s ohledem na vydané územní rozhodnutí lokalita znova prověřena.

K novému prověření došlo v rámci pořízení územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umísťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem a potvrdila řešení navrhované v konceptu ÚP (2011). Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu.

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Všechny pozemky nebyly zahrnuty do ploch bydlení všeobecného (BO). Pozemek parc. č. 1206/47 a jižní cíp parc. č. 1205/8 nebyly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení, ale do ploch zeleně sídelní.

Námitka ke konceptu K_1030 – Ing. Jaroslav Mejstřík, MUDr. Dana Lábusová, Zbyšek Panchartek

CJ MML 088744/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2145

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením horní části pozemku p.p.č. 2145 v kat. území Starý Harcov do ploch nezastavitelných - plochy smíšené nezastavitelné.

Žádám o rozšíření návrhové lokality 3.58.BS2 o vyznačenou část pozemku p.č. 2145 v k.ú. Starý Harcov, viz grafická příloha námítky a její zařazení do ploch smíšených obytných - BS2.

ODŮVODNĚNÍ:

Na předmětné ploše, která je v mém spoluvlastnictví, uvažuji s výstavbou 2 rodinných domů (viz zákres v PM). Pro 1 rodinný dům je počítáno s velikostí stavebního pozemku min. cca 2500m². Jedná se o dlouhodobý záměr. Výstavbou budu do budoucna řešit bytovou situaci své rodiny (dětí).

Z urbanistického hlediska netvoří uvedená plocha samostatnou enklávu utrženou od výstavby, jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu. Uvedený pozemek je dopravně napojený na přilehlou místní komunikaci (p.p.č. 2151/1), která slouží jako obslužná komunikace pro celé území, vč. stávajícího RD čp. 171 stojícího pod lesem. Technická infrastruktura pro plánovanou výstavbu bude řešena na náklady stavebníka.

Rozšířením plochy po hranici ochranného pásma lesa, nebude toto ochranné pásmo výstavbou dotčeno. I přes rozšíření návrhové obytné plochy 3.58.BS2 nedojde k narušení průchodnosti (průstupnosti) krajiny, která zůstane i nadále zachována pro potřeby migrace zvěře. Plánovaná zástavba zásadně neovlivní ani nenaruší krajinný ráz daného území.

Z hlediska záboru zemědělské půdy, je plocha zařazena do ochrany půdy V. stupně (BPEJ 83444, tj. velmi málo produkční půdy). Uvedená plocha není zemědělsky využívána.

Vzhledem ke skutečnosti, že se uvedený pozemek p.č. 2145 nachází v III. zóně CHKO Jizerské hory, bude urbanistické i architektonické řešení (ztvárnění) rodinných domů, včetně jejich osazení v krajině navrženo v souladu s požadavky platného Plánu péče CHKO Jizerské hory.

Architektonická koncepce bude dbát zejména na udržení místně obvyklého rázu stavby, tak aby objekty co nejlépe zapadly do místního prostředí. Architektonický výraz rodinných domů bude založen na vhodném začlenění do místního prostředí s případnou inspirací v místní architektuře.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením horní části pozemku do nezastavitelných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Požaduje, aby horní část pozemku (2/3 pozemku navazující na navrhovanou plochu 3.58.BS2) byla zařazena do návrhové lokality pro bydlení 3.58.BS2.

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

Není povinnost pozemek zařadit do funkční plochy, kterou by si podatel přál. Výsledné funkční využití je nutné brát jako kompromisní řešení.

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

Podatel dále uvádí, že z urbanistického hlediska uvedená plocha netvoří samostatnou enklávu utrženou od zástavby, která je napojitelná na přilehlou místní komunikaci parc. č. 2151/1 v k. ú. Starý Harcov, která slouží jako obslužná komunikace pro tuto lokalitu i pro stávající RD nacházející se pod lesem. S tímto tvrzením se lze ztotožnit. Každý záměr však musí být z hlediska urbanismu posuzován komplexně. Dle ustanovení § 18 odst. (2) stavebního zákona mají být územním plánem zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání. S tím v souladu s ustanovením § 18 odst. (4) stavebního zákona mají být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové plochy by měly být navrhovány tak, aby byly v souladu s místními podmínkami (urbanistickými a architektonickými specifikami daného místa, přírodními podmínkami daného území a dalšími podmínkami) a zároveň mají být navrženy tak, aby umožňovaly účelné využití a prostorové uspořádání území. Se všemi těmito požadavky však není pozemek v souladu. Jak je již popsáno výše, hranice zástavby je v tomto území ukončena ve vodorovné linii s Lukášovskou komunikací. Zároveň se jedná o kompaktní zástavbu. Vymezením celého pozemku jako zastavitelného by došlo k narušení kompaktnosti zástavby. Argument stojících staveb přímo na hranici s lesem nelze použít. Stavby stojí na pozemcích, na kterých se dle císařských otisků z roku 1843 zástavba nacházela již historicky. Zároveň je nutné přihlídnout k tomu, že pozemky těchto staveb byly zahrnuty do ploch pro bydlení již v územním plánu z roku 2002 a na pozemcích se nacházejí stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako rodinný dům a stavba pro rekreaci. Územní plán Liberec i současná legislativa kladou důraz na ochranu pozemků nacházejících se v blízkosti lesních pozemků. Ochrana se děje ve smyslu minimalizace vymezení nových zastavitelných ploch v jejich blízkosti (do 50 metrů od lesních pozemků) a zároveň územní plán Liberec stanovuje od hranice lesních pozemků 25 metrové ochranné pásmo, ve kterém je možná výstavba pouze v případě, že bude prokázáno, že stavba nebude negativně ovlivněna a ani nebude negativně ovlivňovat lesní pozemky.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit ani s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto

případě projektant svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných na předmětné části pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím.

Na podporu své námitky podatel ještě uvádí, že vzhled a umístění staveb by byly řešeny v souladu s okolní krajinou a zástavbou.

Územnímu plánu nepřísluší posuzovat architektonický vzhled staveb a rovněž neumisťuje stavby do území. Územní plán určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, vzhled a podobně. To znamená, že tento argument nemůže být brán v potaz.

Výše uvedené je i v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1031 – Mgr. Roman Hrabaň

CJ MML 092596/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1282/1

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Celá parcela, která je v mém vlastnictví, je v konceptu nového ÚPN ponechána v plochách zeleně - veřejných prostranství. Námitka směřuje tedy proti tomuto navrhovanému využití. Navrhují alespoň část této parcely přiléhající ke komunikaci zařadit do ploch umožňujících výstavbu alespoň jednoho rodinného domu pro vlastní potřebu - viz zakres.

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o vytěžený bývalý lom, který je v soukromém vlastnictví, oplocený směrem k ulici Na Skřivanech. Vzhledem k pracovním aktivitám v Liberci a vzhledem k tomu, že zde žijí rodiče, je mojí snahou zde realizovat jeden rodinný dům. Na sousední parcele prakticky v lese se rovněž realizoval nový RD. Pro plochy veřejné zeleně je možno stejně využít max. část plochy mé parcely nad skalní stěnou u ulice Jizerská - část parcely slouží ke skladování.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1281/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení alespoň části pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň. Do této plochy byl zařazen s ohledem na stávající uspořádání území.

Pozemek je bývalým lomem, na jehož části se nachází vzrostlá zeleň a navazuje na pozemky, na kterých se nachází vzrostlá zeleň. Proto byl pozemek zahrnut do systému městské zeleně k zajištění stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Nezastavitelnou funkci mu již stanovil územní plán z roku 2002, protože jej zahrnul do nezastavitelných ploch přírody a krajiny. Koncept ÚP (2011) tedy ponechal pozemku nezastavitelnou funkci.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy veřejných prostranství zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch veřejných prostranství – zeleně (VZ) byla zrušena.

V návrhu pro společné jednání (2012), veřejné projednání (2013) a v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek ponechán ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně (Z).

V rámci vyhodnocení výsledků projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k opětovnému posouzení pozemku a bylo konstatováno, že pozemek je možné zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení. Důvodem bylo, že pozemek je jednoznačnou prolukou v zástavbě, je obklopen pozemky určenými k zástavbě a není na něm evidován žádný lom ani limit spojený s těžbou. Pozemek byl vyčleněn ze systému městské zeleně.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1032 – Ing. Jaroslav Mejstřík, MUDr. Dana Lábusová, Zbyšek Panchartek

CJ MML 088745/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2057/1, 2058/1, 2067/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením plochy parcel p.č. 2057/1, 2058/1 a 2067/1 v kat. území Starý Harcov do ploch nezastavitelných - plochy smíšené nezastavitelné.

Žádám o zařazení uvedených parcel do ploch smíšených obytných - BS2 (viz. grafická příloha námitky).

ODŮVODNĚNÍ:

Na předmětné ploše, která je v mém vlastnictví, uvažuji se záměrem výstavby exkluzivního bydlení v rodinných domech (viz zákres v PM). Území je ve spojitosti stávající výstavby, dopravního napojení lokality a umístěním dané lokality na území města Liberec ideálním řešením exkluzivního bydlení s charakteristikou rozptýlené zástavby. Uvažovaná výstavba bude řešena s prioritou zachování kvality místního krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Pro 1 rodinný dům je počítáno s velikostí stavebního pozemku cca 2500 – 3000 m².

Z urbanistického hlediska netvoří uvedená plocha samostatnou enklávu utrženou od výstavby, jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Uvedené pozemky jsou dopravně napojitelné v křižovatce místních komunikací Lukášovská a Kadlická, které slouží jako obslužné komunikace pro celé území. Technická infrastruktura pro plánovanou výstavbu bude řešena na náklady stavebníků.

Rozšířením stavební plochy po hranici ochranného pásma lesa, nebude toto ochranné pásmo výstavbou dotčeno. I přes rozšíření návrhové obytné plochy nedojde k narušení průchodnosti (průstupnosti) krajiny, která zůstane i nadále zachována pro potřeby migrace zvěře. Plánovaná zástavba zásadně neovlivní ani nenaruší krajinný ráz daného území.

Z hlediska záboru zemědělské půdy, je plocha zařazena do ochrany půdy V. stupně (BPEJ 84068, tj. velmi málo produkční půdy). Uvedená plocha není zemědělsky využívána.

Vzhledem ke skutečnosti, že se uvedené pozemky p.č. 2057/1, 2058/1 a 2067/1 nacházejí ve IV. zóně CHKO Jizerské hory, bude urbanistické i architektonické řešení (ztvárnění) rodinných domů, včetně jejich osazení v krajině navrženo v souladu s požadavky platného Plánu péče CHKO Jizerské hory.

Architektonická koncepce bude dbát zejména na udržení místně obvyklého rázu stavby, tak aby objekty co nejlépe zapadly do místního prostředí. Architektonický výraz rodinných domů bude založen na vhodném začlenění do místního prostředí s případnou inspirací v místní architektuře.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2057/1, 2058/1, 2067/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2057/1, 2058/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a pozemek parc. č. 2067/1 do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným funkčním využitím pozemků jako nezastavitelné „plochy smíšené nezastavitelné (SN)“. Požaduje zařadit uvedené pozemky do ploch smíšených obytných – BS2 z důvodu výstavby rodinných domů.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných nezastavitelných ploch smíšených s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území (s ohledem na stávající zástavbu v území, místní a terénní podmínky). Tato část Starého Harcova je charakteristická jednořadovou kompaktní zástavbou umístěnou ve vazbě na komunikaci, na jejíž zahrady plynule navazují souvislé strmé svahy luk promíšené vzrostlou zelení, které plynule přecházejí v lesní pozemky harcovských lesů. Pozemky jsou součástí těchto luk. Také se nacházejí ve IV. zóně CHKO Jizerské hory.

Zařazením pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení by došlo k narušení stávajícího charakteru území a k porušení pravidla umístování zástavby v území, která je umístěna v jedné řadě podél Kadlické ulice. Hranice zastavěného území je dána severní hranicí stávajících zastavěných pozemků. Tato hranice je určena s ohledem na konfiguraci terénu. Severně od ní jsou již značně svažité pozemky. Územní plán Liberec toto uspořádání zachovává a navrhuje rozvojové plochy, pouze do proluk mezi stávající zástavbou při zachování této hranice. Uvedené pozemky však prolukou nejsou. Výstavba na výše uvedených pozemcích by si s ohledem na jejich svažitost vyžádala značné terénní úpravy, které by mohly negativně ovlivnit zejména odtokové poměry v území.

Podatel dále uvádí, že z urbanistického hlediska uvedená plocha netvoří samostatnou enklávu utrženou od zástavby, která je napojitelná v křižovatce komunikací Lukášovské a Kadlické. S tímto tvrzením se lze ztotožnit. Každý záměr však musí být z hlediska urbanismu posuzován komplexně. Dle ustanovení § 18 odst. (2) stavebního zákona mají být územním plánem zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání. S tím v souladu s ustanovením § 18 odst. (4) stavebního zákona mají být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové plochy by měly být navrhovány tak, aby byly v souladu s místními podmínkami (urbanistickými a architektonickými specifikami daného místa, přírodními podmínkami daného území a dalšími podmínkami) a zároveň mají být navrženy tak, aby umožňovaly účelné využití a prostorové uspořádání území. Se všemi těmito požadavky však nejsou uvedené pozemky v souladu. Zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení by bylo v rozporu se stávajícím uspořádáním území. Zástavba v tomto území se nachází v jedné řadě podél stávající komunikace Kadlické s ohledem na místní terénní podmínky. Zástavba je severně od komunikace Kadlické umístěna pouze na pozemky rovné, nebo mírně svažité. Navrhované pozemky jsou však značně svažité. Nová zástavba by byla umístěna do druhé řady, která není pro toto území typická a tím pádem není žádoucí. Na pozemcích se také nachází značně vzrostlá zeleň (dřeviny rostoucí mimo les), která se má dle ustanovení § 2 odst. (2) písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny chránit. Východní hranicí pozemku protéká bezejmenný vodní tok. Jedná se tedy dle ustanovení § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny o významný krajinný prvek, který má být podle ustanovení § 4 odst. (2) zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením.

S vymezením těchto pozemků pro bydlení nelze také souhlasit, protože umístěním zástavby na tyto pozemky by vytvořilo negativní pohledové dominanty. Jedná se o značně svažité pozemky, které jsou dobře viditelné z okolních pozemků. Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z toho vyplývá, že umístění záměru by nebylo v souladu s plánem péče CHKO JH z hlediska ochrany pohledově exponovaných lokalit.

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

Na podporu své námítky podatel uvádí, že vzhled a umístění staveb by byly řešeny v souladu s okolní krajinou a zástavbou. Územnímu plánu nepřísluší posuzovat architektonický vzhled staveb a rovněž neumísťuje stavby do území. Tyto požadavky může řešit územní studie, regulační plán, nebo řeší územní rozhodnutí. Dle § 43 odst. (3) stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud to zastupitelstvo obce

v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, což v případě územního plánu Liberce nestanovilo. To znamená, že tento argument nemůže být brán v potaz.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant územního plánu svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných na předmětných pozemcích respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím. V zadání územního plánu je také stanoven požadavek, aby nové zastavitelné plochy nebyly umísťovány do území významných přírodních masivů ohraničujících libereckou kotlinu a tvořících pohledové horizonty města. Za významný přírodní masiv zde lze chápat navazující lesy Kateřinsko – harcovského polesí, které ohraničují libereckou kotlinu.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Pozemky byly zařazeny do ploch zemědělských (Z), které nejlépe odpovídají uvažovanému přírodnímu využití pozemků.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1033 – Ing. Jaromír Švihovský, Ph. D.

CJ MML 087591/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/75

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením části uvedeného pozemku do ploch DS – plochy dopravní infrastruktury silniční (střední část pozemku). Požaduji pozemek zařadit do ploch umožňujících využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy BC – plochy bydlení čistého nebo plochy BS – plochy smíšené obytné.

Odůvodnění námítky ke konceptu ÚPN Liberce - pozemek p.č. 1206/75 v k.ú. Starý Harcov

1. Koncept územního plánu předmětný pozemek, který jsem vždy zamýšlel využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje na 3 části do 2 různých ploch – plochy smíšené obytné (BS) – západní a východní část pozemku - lokalita označená 3.07.BS2, a do ploch dopravní infrastruktury silniční (DS) – střední část pozemku – lokalita označená 3.74.DS. Tímto rozdělením bude pozemek vysoce znehodnocen a možnost výstavby rodinného domu prakticky znemožněna s čímž logicky nemohu souhlasit.
2. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (část SO 01 Komunikace a zp. plochy) se výslovně uvádí, že „Dále je trasa „Nové Jizerské“ vedena v trase stávající cesty (ul. Na Skřivanech) až k okružní křižovatce...“

Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nerespektuje. Podotýkám, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutno podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/75 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), střední část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), východní část pozemku návrhové plochy smíšené obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení čistého vyjma jeho střední část, kterou zařadil do ploch dopravy a dopravní vybavenosti a zároveň ji zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy dopravní infrastruktury silniční 3.74.DS. Požaduje, aby tato část pozemku byla zahrnuta do ploch umožňující bydlení. Koncept ÚP (2011) pozemek rozdělil na 3 části do 2 různých ploch. Střední část pozemku je zařazena do ploch dopravní infrastruktury silniční, čímž dochází ke znehodnocení pozemku a je tím prakticky znemožněna výstavba RD. Argumentuje, že koncept ÚP (2011) nezohledňuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona při stanovení využití pozemku prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Středozápadní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy smíšené obytné (BS2). Při řešení trasy komunikace bylo přihlédnuto k územnímu plánu z roku 1985 a k územnímu plánu z roku 2002, ve kterých byla tato trasa komunikace dlouhodobě stabilizovaná. Západní část pozemku byla zařazena do ploch pro bydlení s ohledem na sousední pozemky, které jsou také určeny pro bydlení. Rovněž územní plán z roku 2002 stanovoval této části pozemku i sousedním pozemkům funkční využití na bydlení. Koncept ÚP (2011) tedy prakticky nezměnil funkční využití pozemku stanovené předešlými územními plány. Z uvedeného vyplývá, že pozemek byl stavbou komunikace omezen již v minulosti. Uvedená část pozemku byla omezena stavbou komunikace, protože se nachází na okraji území určeného k rozvoji pro bydlení v blízkosti stávající ulice Na Skřivanech. Jelikož má být komunikace určena pro obsluhu lokality Skřivan a ke zlepšení napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor, je logicky navrhována po okraji navrhované zástavby. Komunikace je také navrhována tak, aby pokud možno kopírovala trasu stávající ulice Na Skřivanech. V případě pozemku ji plně nekopíruje, protože zde dochází k jejímu napřímení, což způsobilo, že se od ulice Na Skřivanech mírně odchýlila. Napřímení bylo navrženo ze stavebně technických důvodů. Nutno upozornit na to, že podatel koupil pozemek v roce 2008, tedy v době, kdy již na něm územní plán z roku 2002 vymezoval zmiňovanou komunikaci.

Podatel se také odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrských sítí včetně souvisejících staveb. Podatel cituje z tohoto územního rozhodnutí, že trasa „Nové Jizerské“ je vedena v trase stávající cesty (ul. Na Skřivanech) až k okružní křižovatce.

Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“. Proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí, v tomto případě proti zmiňované komunikaci. Průběh komunikace navrhovaný v konceptu ÚP (2011) respektuje průběh komunikace vymezený v územním rozhodnutí, protože koncept ÚP (2011) komunikaci navrhnul jako koridor, v rámci kterého se má stavba komunikace umístit. Tento koridor je široký tak, že zahrnuje i průběh komunikace vymezené v územním rozhodnutí.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této komunikaci vyjadřovaly také dotčené orgány. Magistrát města Liberce odbor životního prostředí vyslovil nesouhlas s plochou pro komunikaci 3.74.DS, protože se jedná o krajinařsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko k této ploše. Rovněž Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.07.BS2 a 3.74.DS jejichž součástí je pozemek podatele, protože jejich vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití, včetně nové komunikace (3.74 DS), je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky ÚSES. Dále požadoval přehodnotit nutnost výstavby nové komunikace, úpravu regulativů směrem k nízkopodlažní výstavbě a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) (s ohledem na stanoviska DO) bylo prověřeno trasování komunikace 3.74.DS a vymezení plochy 3.07.BS2. Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (M, 3.74.M) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B, 3.07.B2.15.70). Vedení komunikace bylo v případě pozemku posunuto západním směrem a s ohledem na minimalizaci zásahu do pozemků dotčených komunikací byl zmenšen její ochranný koridor z 25 metrů od osy komunikace na 30 metrů celkově. Trasa komunikace byla ponechána, protože se jedná o trasu, která je v území stabilizována již 30 let a její průběh je navržen tak, aby co nejméně ovlivnil stávající zástavbu a majetkové poměry v území a aby co nejvíce zohlednil konfiguraci terénu a využil stávající nezastavěné a nezastavitelné pozemky. Dotčené orgány, které s touto komunikací nesouhlasily při projednání konceptu ÚP (2011), v rámci společného jednání (2012) s jejím vedením již souhlasily, protože došlo ke zmenšení šíře koridoru komunikace a přihlédly k tomu, že v rámci pořizování územního plánu z roku 2002 se k ní již vyjádřily souhlasně.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie zpřesnila vedení komunikace 3.74.M a to tak, že došlo k jejímu konkrétnímu vymezení na pozemky. Byla upřesněna její kategorizace a parametry. Podle územní studie se jedná o místní sběrnou komunikaci obousměrnou o šíři veřejného prostoru 12 metrů, šíři vozovky 6,5 metrů a maximální rychlosti 50 km/h. Tímto zpřesněním došlo ke zmenšení omezení pozemku podatele touto komunikací na minimální možnou míru. Komunikace je navrhována v západní části pozemku podatele a zasahuje do něj pruhem širokým přibližně 8 metrů (v konceptu ÚP (2011) zasahovala pruhem širokým přibližně 38 metrů, v územním plánu Liberec přibližně 20 metrů). Zbylou část pozemku územní studie zahrnuje do ploch pro bydlení. Územní studie zároveň prověřila možnost umístění stavby RD na pozemku podatele a to tak, že část RD bude umístěna přibližně 6 metrů od hranice veřejného prostoru komunikace a jeho menší část na pozemku parc. 1206/75 a větší část na pozemku parc. č. 1206/74 v k. ú. Starý Harcov (pozemek je ve vlastnictví podatele). Toto řešení, které bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností, bylo převzato do územního plánu Liberec.

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že byl minimalizován zásah navrhované komunikace na pozemek podatele a zároveň byla do ploch bydlení všeobecného zahrnuta co největší možná část pozemku.

Námitka ke konceptu K_1034 – Ing. Jaromír Švihovský, Ph. D.

CJ MML 087592/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/74

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením části uvedeného pozemku do ploch DS – plochy dopravní infrastruktury silniční (střední část pozemku). Požaduji pozemek zařadit do ploch umožňujících využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy BC – plochy bydlení čistého nebo plochy BS – plochy smíšené obytné.

Odůvodnění námítky ke konceptu ÚPN Liberce - pozemek p.č. 1206/74 v k.ú. Starý Harcov

1. Koncept územního plánu předmětný pozemek, který jsem vždy zamýšlel využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje na 3 části do 2 různých ploch – plochy smíšené obytné (BS) – západní a východní část pozemku - lokalita označená 3.07.BS2, a do ploch dopravní infrastruktury silniční (DS) – střední část pozemku – lokalita označená 3.74.DS. Tímto rozdělením bude pozemek vysoce znehodnocen a možnost výstavby rodinného domu prakticky znemožněna s čímž logicky nemohu souhlasit.
2. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (část SO 01 Komunikace a zp. plochy) se výslovně uvádí, že „Dále je trasa „Nové Jizerské“ vedena v trase stávající cesty (ul. Na Skřivanech) až k okružní křižovatce...“

Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nerespektuje. Podotýkám, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutno podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/74 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), střední část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), východní část pozemku návrhové plochy smíšené obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení čistého vyjma jeho střední část, kterou zařadil do ploch dopravy a dopravní vybavenosti a zároveň ji zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy dopravní infrastruktury silniční 3.74.DS. Požaduje, aby tato část pozemku byla zahrnuta do ploch umožňující bydlení. Koncept ÚP (2011) pozemek rozdělil na 3 části do 2 různých ploch. Střední část pozemku je zařazena do ploch dopravní infrastruktury silniční, čímž dochází ke znehodnocení pozemku a je tím prakticky znemožněna výstavba RD. Argumentuje, že koncept ÚP (2011) nezohledňuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona při stanovení využití pozemku prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Středo západní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy smíšené obytné (BS2). Při řešení trasy komunikace bylo přihlédnuto k územnímu plánu z roku 1985 a k územnímu plánu z roku 2002, ve kterých byla tato trasa komunikace dlouhodobě stabilizovaná. Západní část pozemku byla zařazena do ploch pro bydlení s ohledem na sousední pozemky, které jsou také určeny pro bydlení. Rovněž územní plán z roku 2002 stanovoval této části pozemku i sousedním pozemkům funkční využití na bydlení. Koncept ÚP (2011) tedy prakticky nezměnil funkční využití pozemku stanovené předešlými územními plány. Z uvedeného vyplývá, že pozemek byl stavbou komunikace omezen již v minulosti. Uvedená část pozemku byla omezena stavbou komunikace, protože se nachází na okraji území určeného k rozvoji pro bydlení v blízkosti stávající ulice Na Skřivanech. Jelikož má být komunikace určena pro obsluhu lokality Skřivan a ke zlepšení napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor, je logicky navrhována po okraji navrhované zástavby. Komunikace je také navrhována tak, aby pokud možno kopírovala trasu stávající ulice Na Skřivanech. V případě pozemku ji plně nekopíruje, protože zde dochází k jejímu napřímení, což způsobilo, že se od ulice Na Skřivanech mírně odchýlila. Napřímení bylo navrženo ze stavebně technických důvodů. Nutno upozornit na to, že podatel koupil pozemek v roce 2008, tedy v době, kdy již na něm územní plán z roku 2002 vymezoval zmiňovanou komunikaci.

Podatel se také odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrských sítí včetně souvisejících staveb. Podatel cituje z tohoto územního rozhodnutí, že trasa „Nové Jizerské“ je vedena v trase stávající cesty (ul. Na Skřivanech) až k okružní křižovatce.

Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“. Proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí, v tomto případě proti zmiňované komunikaci. Průběh komunikace navrhovaný v konceptu ÚP (2011) respektuje průběh komunikace vymezený v územním rozhodnutí, protože koncept ÚP (2011) komunikaci navrhnul jako koridor, v rámci kterého se má stavba komunikace umístit. Tento koridor je široký tak, že zahrnuje i průběh komunikace vymezené v územním rozhodnutí.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této komunikaci vyjadřovaly také dotčené orgány. Magistrát města Liberce odbor životního prostředí vyslovil nesouhlas s plochou pro komunikaci 3.74.DS, protože se jedná o krajinařsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko k této ploše. Rovněž Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.07.BS2 a 3.74.DS jejichž součástí je pozemek podatele, protože jejich vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití, včetně nové komunikace (3.74 DS), je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky ÚSES. Dále požadoval přehodnotit nutnost výstavby nové komunikace, úpravu regulativů směrem k nízkopodlažní výstavbě a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) (s ohledem na stanoviska DO) bylo prověřeno trasování komunikace 3.74.DS a vymezení plochy 3.07.BS2. Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (M, 3.74.M) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B, 3.07.B2.15.70). Vedení komunikace bylo v případě pozemku posunuto západním směrem a s ohledem na minimalizaci zásahu do pozemků dotčených komunikací byl zmenšen její ochranný koridor z 25 metrů od osy komunikace na 30 metrů celkově. Trasa komunikace byla ponechána, protože se jedná o trasu, která je v území stabilizována již 30 let a její průběh je navržen tak, aby co nejméně ovlivnil stávající zástavbu a majetkové poměry v území a aby co nejvíce zohlednil konfiguraci terénu a využil stávající nezastavěné a nezastavitelné pozemky. Dotčené orgány, které s touto komunikací nesouhlasily při projednání konceptu ÚP (2011), v rámci společného jednání (2012) s jejím vedením již souhlasily, protože došlo ke zmenšení šíře koridoru komunikace a přihlédly k tomu, že v rámci pořizování územního plánu z roku 2002 se k ní již vyjádřily souhlasně.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie zpřesnila vedení komunikace 3.74.M a to tak, že došlo k jejímu konkrétnímu vymezení na pozemky. Byla upřesněna její kategorizace a parametry. Podle územní studie se jedná o místní sběrnou komunikaci obousměrnou o šíři veřejného prostoru 12 metrů, šíři vozovky 6,5 metrů a maximální rychlosti 50 km/h. Tímto zpřesněním došlo ke zmenšení omezení pozemku podatele touto komunikací na minimální možnou míru. Komunikace je navrhována v západní části pozemku podatele a zasahuje do něj pruhem širokým přibližně 8 metrů (v konceptu ÚP (2011) zasahovala pruhem širokým přibližně 38 metrů, v územním plánu Liberec přibližně 20 metrů). Zbylou část pozemku územní studie zahrnuje do ploch pro bydlení. Územní studie zároveň prověřila možnost umístění stavby RD na pozemku podatele a to tak, že část RD bude umístěna přibližně 6 metrů od hranice veřejného prostoru komunikace a jeho menší část na pozemku parc. 1206/75 a větší část na pozemku parc. č. 1206/74 v k. ú. Starý Harcov (pozemek je ve vlastnictví podatele). Toto řešení, které bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností, bylo převzato do územního plánu Liberec.

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že byl minimalizován zásah navrhované komunikace na pozemek podatele a zároveň byla do ploch bydlení všeobecného zahrnuta co největší možná část pozemku.

Námitka ke konceptu K_1035 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová

CJ MML 085583/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/13, 1206/15

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

nesouhlas s návrhem nového ÚP v lokalitě Na skřivanech, Starý Harcov

ODŮVODNĚNÍ:

neakceptovatelný zásah do vlastnických práv majitelů uvedených pozemků

■

Koncept nového ÚP Liberce předpokládá vznik veřejného prostoru na parcelách 1206/15 a 1206/13 v lokalitě Na Skřivanech v Liberci - Starém Harcově. Tyto parcely jsou v našem osobním vlastnictví a počítáme zde s výstavbou rodinného domu, přičemž vycházíme ze stanoviska Magistrátu města Liberce č.j. SUUR/7120/960/2004-Há-zahájení ze dne 23.3.2004, který jmenovitě pozemek 1206/15 zařazuje do funkce bydlení městského.

Z uvedených důvodů se zřízením veřejného prostoru na našich parcelách nesouhlasíme a trváme na svém původním záměru výstavby rodinného domu a na zařazení našich parcel do ploch bydlení čistého (BC) nebo ploch smíšených obytných (BS).

Náš záměr je v souladu s úmysly ostatních majitelů okolních pozemků lokality Na Skřivanech, sdružených v občanském sdružení „Jizerská“, které má již od loňského roku k dispozici platné územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu budoucí obytné zástavby v předmětné lokalitě (č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn). Toto platné územní rozhodnutí však koncept nového ÚP nerespektuje.

Návrh zřízení veřejného prostoru (náměstí) na soukromých parcelách považujeme za neakceptovatelné narušení vlastnických práv k těmto řádně nabytým pozemkům, zakoupeným na základě dosud platného územního plánu z roku 2002, který zde počítá s obytnou výstavbou. My, rovněž tak jako ostatní majitelé okolních pozemků v lokalitě Na Skřivanech, jsme zde plánovali a stále ještě plánujeme výstavbu rodinného domu. Současný koncept ÚP však ve skutečnosti znemožňuje náš záměr vybudování rodinného domu na našich pozemcích parc. čísel 1206/13 a 1206/15 a zásadním způsobem tak maří naši nemalou investici.

Po zvážení situace a po konzultaci s autorem této části ÚP Ing. Arch. Plášílem navrhujeme přesunout zamýšlený veřejný prostor jen na opačnou stranu plánované komunikace, tedy do prostoru, rezervovaného pro Technickou univerzitu Liberec, kde je daleko logičtější naplánovat a realizovat veřejně přístupný prostor s výhodou využitelný pro vznik přirozeného centra s občanskou vybaveností a službami.

Autor ÚP s naším návrhem souhlasí a je podle svého vyjádření ochoten jej při projednávání podpořit jako vhodnější alternativu řešení předmětného území.

Dalším důvodem našeho nesouhlasu s konceptem ÚP je skutečnost, že koncept nerespektuje platné územní rozhodnutí čj. SUUR/7120/228801/09-Vn na stavbu technické infrastruktury pro plánovanou zástavbu rodinných domů v lokalitě Na Skřivanech (komunikace, zpevněné plochy, vodovod, kanalizace, elektřina atd.) a tím negativně ovlivňuje možnost zahájení výstavby, na kterou již několik let čekáme (titulní stránka citovaného územního rozhodnutí – viz příloha).

Z uvedených důvodů s konceptem nového územního plánu nesouhlasíme a podáváme tuto námítku.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků a požaduje, aby byly pozemky zařazeny do ploch umožňující výstavbu rodinného domu. Vymezení veřejného prostoru na soukromých pozemcích považuje za neakceptovatelné narušení vlastnických práv.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 1206/13 v k. ú. Starý Harcov funkční využití zastavitelné plochy smíšené centrální (3.08.SC4). Přibližně ¾ pozemku parc. č. 1206/15 v k. ú. Starý Harcov stanovil funkční využití zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (3.11.VK). Zbylé části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy smíšené centrální (3.12.SC4). Při stanovení těchto funkcí vycházel z místních podmínek. V době tvorby konceptu ÚP (2011) pozemky sloužily jako přirozené místo pro setkávání lidí. Jedná se o vyvýšené místo, ze kterého je dobře vidět na celý Liberec. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) pro jednotlivá související území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznačená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

K podateli uváděnému narušení vlastnických práv lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný,

není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se přípouští. 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.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Jelikož koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, nemohl projektant ÚP vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP nešel proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

Podatel se také odvolává na písemnost MML č. j. SUUR/7120/960/2004-Há ze dne 23. 3. 2015, která pozemek parc. č. 1206/15 zařazuje do funkce bydlení městského (jednalo se o řízení o dělení pozemků).

Územní plán z roku 2002 zařadil severní část pozemku parc. č. 1206/15 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační a jižní část do návrhových ploch bydlení městského. Z části lze tedy souhlasit s tvrzením podatele, že byla v minulosti část pozemku parc. č. 1206/15 zahrnuta do ploch bydlení městského, které byla územním plánem z roku 2002 určena pro výstavbu rodinných domů a které zároveň připouštěly výstavbu rodinných domů. K uváděné písemnosti je ale nutné uvést, že se jednalo o řízení o dělení pozemků, které mělo za úkol rozdělit pozemky. V žádném případě ale nemohlo vymezovat funkční využití pozemku parc. č. 1206/15 dle územního plánu, protože to se stanovuje pouze při pořizování územního plánu nebo jeho změny. V územním řízení bylo pouze uvedeno, jaké funkční využití měl pozemek parc. č. 1206/15 v době konání řízení. V září roku 2003 bylo zahájeno pořizování 10. změny územního plánu města Liberec, která řešila pozemek parc. č. 1206/15 a jeho severní část zařadila do plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační. Tato změna územního plánu byla schválena zastupitelstvem města Liberce 26. 5. 2005 a nabyla účinnosti 1. 7. 2005 tedy v době, kdy již bylo řízení o dělení pozemků ukončeno a bylo vydáno související územní rozhodnutí.

Dle § 43 odst. (1) stavebního zákona územní plán stanovuje urbanistickou koncepci. Tuto koncepci stanovuje na základě schváleného zadání projektant ÚP. V rámci tvorby koncepce má právo stanovovat funkční využití jednotlivým pozemkům, které se nemusí shodovat s řešením navrženým v předchozím

územním plánem (v tomto případě s územním plánem z roku 2002). To znamená, že pozemku parc. č. 1206/15 nemusí zachovat funkci pro bydlení.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k navrženému řešení vyjádřil negativně Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4, 3.11.VK, 3.12.SC4, protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlouk skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu pro společné jednání (2012) dohodnout. To znamená, že výsledná koncepce ÚP musí být v souladu s požadavky dotčených orgánů

Podatel se také odvolává na konzultaci s projektantem ÚP, na základě které navrhuje přesunout zamýšlený veřejný prostor na opačnou stranu komunikace do ploch určených pro Technickou univerzitu v Liberci. Toto řešení projektant ÚP převzal až v novém návrhu pro společné jednání (2016) na základě pořízení územní studie Na Skřivanech (podrobněji popsáno níže), kde v severovýchodní části rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci vymezil plochu 3.105.C, která byla určena pro realizaci lokálního centra.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být s ohledem na vydané územní rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů lokalita znova prověřena.

V návrhu pro společné jednání (2012) projektant v souladu s požadavky dotčených orgánů a územního rozhodnutí znovu prověřil podmínky v území a jižní část pozemku parc. č. 1206/15 a pozemek parc. č. 1206/13 v k. ú. Starý Harcov zařadil do zastavitelné plochy smíšené centrální tří podlažní. Oproti konceptu ÚP (2011) došlo ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10 %. Severní část pozemku parc. č. 1206/15 v k. ú. Starý Harcov zařadil do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Tento pozemek se stal součástí zeleného pásu, který má za úkol zajistit od veřejné komunikace přístup k lesním pozemkům nacházejícím se ve východní části řešeného území. S navrženým řešením již souhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

K novému prověření území také došlo v rámci pořízení územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně

a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu. Což znamená, že v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek parc. č. 1206/13 zahrnut do návrhové plochy bydlení (B). Severní část pozemku parc. č. 1206/15 byla zahrnuta do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a jižní část do návrhové plochy bydlení (B).

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Do návrhových ploch bydlení všeobecného byl zahrnut pozemek parc. č. 1206/13 a pouze jižní část pozemku parc. č. 1206/15.

Námitka ke konceptu K_1036 – Lenka Ragínová, Ing. Ingo Bellmann

CJ MML 086358/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1504/1, 1504/2 (V námitce byl uveden pozemek bez lomítka. Bez lomítka již neexistuje. Byl rozdělen na pozemky parc. č. 1504/1 a 1504/2), 1515/22

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

Námitka: Nesouhlasíme s navrhovanou změnou v novém územním plánu.

Odůvodnění: Uvedený pozemek 1504 a 1515/22 v katastrálním území Starý Harcov, se nachází podél komunikace, kde běžně navrhuje architekt v rámci ÚP zástavbu. Chápeme požadavek „chránit hodnoty v území a zachování biokoridoru“, jako jednu ze základních hodnot. Proto jsme již zažádali o rozdělení pozemku, čímž bychom zachovali plochu smíšenou nezastavitelnou a ohledem na biocentrum.

Tímto způsobem se domníváme, že nebude dotčen záměr architekta a zároveň budeme moci využít část pozemku k výstavbě, který jak se domníváme k okolí stávající komunikace patří.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1504/2 a 1515/22 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1504/2 a 1515/22 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 1504/1 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1504/1, 1504/2 stabilizované plochy zemědělské (K), parc. č. 1515/22 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1504/1, 1504/2 stabilizované plochy zemědělské (K), parc. č. 1515/22 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1504/1, 1515/22 návrh místního biokoridoru včetně koridoru pro jeho vymezení.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1504/1 a 1504/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Přes pozemek parc. č. 1504/1 byl vymezen místní biokoridor funkční. Pozemek parc. č. 1515/22 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží včetně místního biokoridoru nefunkčního.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků. Požaduje, aby byly pozemky určeny pro výstavbu. Z důvodu umožnění biokoridoru pro něj nechal rozdělit pozemek.

Pozemkům bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství – zeleň. Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na stávající uspořádání území. Na části parc. č. 1504/2 a pozemku parc. č. 1504/22 se nachází vzrostlá zeleň a bezprostředně navazují na lesní pozemky. Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v územním plánu Liberec vymezeny z důvodu zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně a z důvodu stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Zároveň byly vymezeny z důvodu rozčlenění zastavěného území a nezastavěného území na menší části a k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní plochy. Tyto plochy byly zahrnuty i do pásů zeleně, které mají za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Zelené plochy na pozemcích tvoří zelený pás mezi komunikací a garážemi. Proto jsou pozemky součástí zeleného pásu, který dle kapitoly E koncepce uspořádání krajiny bodu E.3.2.12 závazné části územního plánu Liberec zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Dle bodu C.6.3.36 odůvodnění územního plánu Liberec zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Z výše uvedených důvodů byly pozemky zařazen do zeleného pásu, protože přes pozemky parc. č. 1515/22 a 1504/2 v k. ú. Starý Harcov prochází lokální biokoridor, pozemky navazují na les a tvoří jediné nezastavěné místo mezi lesními pozemky, které se nacházejí na obou stranách podél Kunratické ulice.

Územní plán také stanovuje princip, že podél sběrných komunikací bude držen prostor pro pásy doprovodné zeleně (bod C.5.1.33 výrokové části územního plánu Liberec). Pozemek parc. č. 1515/22 a západní část pozemku parc. č. 1504/2 navazují na sběrnou komunikaci Kunratickou. Pozemky parc. č. 1515/22 a 1504/2 v k. ú. Starý Harcov jsou navrženy jako nezastavitelné také z důvodu, že je přes ně navrhován místní biokoridor, který má za úkol spojit západní a východní část místního biokoridoru 1489/1490. Tyto dvě části biokoridoru byly v územním plánu z roku 2002 „spojovány“ přes pozemky stávajících garáží (přes zastavěnou oblast), čímž nebyl naplněn jejich smysl a to migrace zvířete a rostlin. Územní plán Liberec toto napravuje. Územní plán Liberec navrhuje na tyto pozemky místní biokoridor, protože se podle územního plánu z roku 2002 jedná o pozemky nezastavitelné (Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině). Na pozemku nestojí žádná zástavba. Povinnost vymezovat ÚSES v územně plánovací dokumentaci vyplývá z ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. (2) písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Pozemku parc. č. 1504/1 v k. ú. Starý Harcov bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy smíšené nezastavitelné (SN), protože se na něm nachází vzrostlá zeleň a bezprostředně navazuje na lesní pozemky. Plochy smíšené nezastavitelné byly vymezeny z důvodu zajištění ochrany takovýchto pozemků, které se nacházejí mimo les, ale jsou s nimi promíchány.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 1504/1, 1515/22 byl navržen místní biokoridor včetně koridoru pro jeho vymezení. Následně byly v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) pozemky zahrnuty do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes parc. č. 1504/1, 1515/22 byl navržen místní biokoridor včetně koridoru pro jeho vymezení. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1037 – Lenka Ragínová, Ing. Ingo Bellmann

CJ MML 086360/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1171, 1172, 1177, 1178/1, 1182/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka: Nesouhlasíme s navrhovanou změnou v novém územním plánu.

Odůvodnění: Uvedené pozemky 1171, 1172, 1177, 1178/1, 1182/1 v katastrálním území Starý Harcov, se nacházejí mezi dvěma komunikacemi v uceleném bloku okolní zástavby. Domníváme se, že pozemek nebrání propojení zelených ploch, ba naopak je zcela logickou a integrální součástí zastavěného území.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1171, 1172, 1177, 1178/1, 1182/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy smíšené obytné (BS2), parc. č. 1178/1, 1182/1 plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení (B1), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1171, 1172, 1177 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), parc. č. 1178/1, 1182/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1171, 1177 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, pozemky parc. č. 1172, 1178/1 a 1178/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemkům parc. č. 1171, 1172, 1177 bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití zastavitelné plochy smíšené obytné dvoupodlažní. Toto využití jim bylo navrženo s ohledem na okolní pozemky a územní plán z roku 2002. Pozemky parc. č. 1171, 1177 byly podle územního plánu z roku 2002 zařazeny do zastavitelných ploch bydlení venkovského. Pozemek parc. č. 1172 sousedí ze severu s pozemkem parc. č. 1177, z jihu s pozemkem parc. č. 1171 a z východu s pozemkem parc. č. 1173, které se podle územního plánu z roku 2002 nacházely ve stabilizovaných plochách bydlení venkovského a byly součástí zastavěného území. Tuto funkci jim zachoval i územní plán Liberec. Protože pozemek parc. č. 1172 ze tří stran navazuje na plochy bydlení a ze západní strany sousedí s místní komunikací, byl pozemek vyhodnocen jako proluka v zástavbě a proto byl zahrnut do ploch smíšených obytných.

Pozemky parc. č. 1178/1 a 1182/1 byly zahrnuty do ploch veřejných prostranství – zeleně s ohledem na zajištění stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je, aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Plochy veřejných prostranství – zeleně byly vymezeny protože, mají za úkol rozčlenit zastavěné území na menší enklávy a zajistit vazby zastavěných ploch na přírodní rámeček města. Toto využití je zachováno v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemkům stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“.

Navrženým řešením územní plán Liberec umožní na části dotčených pozemků výstavbu při zachování stávající rozptýlenosti zástavby v řešeném území.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 1171, 1172, 1177 zahrnuty do stabilizované plochy bydlení (B) a parc. č. 1178/1, 1182/1 do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky parc. č. 1171, 1172, 1177 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO) a pozemky parc. č. 1178/1, 1182/1 do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1038 – Ing. Lubomír Moc

CJ MML 092240/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1701/4

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Dovoluji si vznést námitku, na způsob návrhu provedení změny v Konceptu územního plánu Statutárního města Liberec u pozemku p.č.1701/4 v k.ú. Starý Harcov - 682390 jehož jsem vlastníkem.

Dne 20.11.2007 jsem žádal o provedení změny územního plánu s možností výstavby rodinného domku v rámci regulované velikosti do 150m². Návrh změny v konceptu ÚP zahrnuje pouze část pozemku p.č.1701/4 - viz. příloha.

S návrhem změny jsem se seznámil na veřejném projednání Konceptu ÚP dne 17.3.2011.

ODŮVODNĚNÍ:

Důvodem mé námítky je připravovaná výstavba rodinného domku a tímto žádám o umožnění realizace výstavby. Ze zmíněného důvodu žádám o zanesení změny v rámci rozvoje území do konceptu ÚP a to z území Plochy urbanizované zeleně - zeleň rekreační na plochu Bydlení čisté v celém rozsahu pozemku p.č.1701/4.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1701/4 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (BC)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhová plocha bydlení všeobecné (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhová plocha bydlení všeobecného (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout celý pozemek do ploch pro bydlení z důvodu výstavby rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek z větší části zařazen do ploch veřejných prostranství – zeleň a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení. Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na podmínky v území, kdy se pozemek nachází v blízkosti místní komunikace, která svojí dopravou způsobuje emise a imise. Tím negativně ovlivňuje pohodu bydlení. Proto pozemek není vhodný pro rozšiřování zástavby pro bydlení.

Přesto v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má prověřit, zda je možné na celém pozemku vymezit plochu pro bydlení. Tento požadavek byl schválen Zastupitelstvem v rámci Pokynů 2012, ve kterých je v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“ bodě 5. „Prověřit možnost vymezení plochy pro“ „a. bydlení na pozemcích:“ uveden pozemek.

Pokyn byl prověřen tak, že vymezit plochu pro bydlení na celém pozemku není vhodné, proto v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) nedošlo ke změně funkčního využití na pozemku.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které schválilo Zastupitelstvo po veřejném projednání návrhu územního plánu Liberec a čímž vrátilo projednání územního plánu Liberec do fáze společného jednání, byla znovu prověřena možnost vymezení plochy pro bydlení na celém pozemku. Na základě zjištění stávajících podmínek na pozemku včetně jeho okolí, bylo konstatováno, že je možné celý pozemek zahrnout do ploch pro bydlení. Pozemek je po svém obvodu oplocen a z jihovýchodní části navazuje na plochu pro bydlení. Celý pozemek byl zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení jako náhrada za jiné vyřazené zastavitelné plochy pro bydlení a pro uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. Pozemek bude i nadále negativně ovlivňován stávající přílehlou komunikací, proto byla v kapitole C.6.0.2 závazné části územního plánu Liberec pro pozemek stanovena podmínka, že před umístováním stavby bude měřením prokázáno dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu v budoucích chráněných prostorech staveb.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1039 – Hana Moskalová

CJ MML 092981/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 893

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

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

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

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

Jelikož dle výše uvedených důvodů s návrhem konceptu nového územního plánu pro uvedenou parcelu 893 nesouhlasím a návrhem se cítím velmi diskriminována a moje vlastnická práva by byla omezena, žádám tímto znovu o zvážení celé záležitosti a zařazení parcely 893 pod plochy určené pro bydlení a stavbu rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),
Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),
Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),
Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),
Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).
Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

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

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

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

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

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

Obecně. Když se pořizuje územní plán, tak nejprve projektant územního plánu na základě zadání územního plánu a svých odborných znalostí a zkušeností stanovuje jednotlivým pozemkům funkční využití, které se následně projednává s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností. Výsledné funkční využití pozemku je vždy stanoveno na základě projednání, protože zúčastněné strany se mohou k řešení navrženému v územním plánu vyjádřit uplatněním námítky nebo připomínky (veřejnost, obce), nebo stanoviska (dotčené orgány). Na základě jejich vyjádření může dojít k úpravě funkčního využití pozemku, které ale nemusí být v souladu s požadavkem majitele pozemku. Jelikož se jedná o věci procesního charakteru, u kterých nelze dopředu předpovídat, jak se k nim kdo vyjádří a jak budou zohledněny, nelze dopředu garantovat, že výsledné funkční využití pozemku bude vyhovovat požadavku jeho majitele. To znamená, že podateli koupí pozemku nemohlo být garantováno, že mu bude zařazen do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu. Žádnou roli v tom ani nemohlo hrát to, že byl pozemek koupen od města Liberce. Pozemek se podateli mohl zdát vhodný pro zastavění, protože je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu a navazuje na zastavěné pozemky pro bydlení, ale nezohlednil to, že je výrazně limitován existencí hřbitova a částečně i ochranným pásmem lesa. Je také otázkou etiky, zda je vhodné bydlet na místě, kdy byli v minulosti pohřbíváni lidé, ale samozřejmě za předpokladu, že byly veškeré hřbitovy exhumovány. Bez jejich exhumace se vůbec nelze bavit o tom, že by mohla být na lidských ostatcích umožněna jakákoliv stavba. Na druhou stranu je nutné upozornit na to, že město Liberec pozemek nemělo vůbec prodávat. Nyní si tím zhoršilo pozici pro případnou obnovu tohoto místa.

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

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

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námítka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického

pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1040 – Hana Moskalová

CJ MML 092980/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 896

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Vznáším připomínku k návrhu konceptu nového územního plánu pro parcelu číslo 896 v KÚ Starý Harcov - KÚ 682390. V návrhu je tato parcela navržena do ploch smíšené centrální. Jako občan, chovající úctu k tradičnímu rázu krajiny na úpatí Jizerských hor, se cítím být tímto návrhem zasažena. Dle mého vnímání celé této oblasti, obzvláště pak území v těsné blízkosti kostela, si myslím, že tato parcela není pro realizaci jakékoliv výstavby vhodná. Případná stavba by narušila ráz malebného a klidného místa okolí kostela, v jehož těsné blízkosti se předmětná parcela číslo 896 nachází.

Vzhledem k tomu, že parcely sousedí s předmětnou parcelou číslo 896 z druhé strany jsou vedené jako zelené plochy a lesní porosty, a navíc se zde nachází i poutní místo (pomníček s křížem), se domnívám, že by vklínění objektu občanské vybavenosti na zmíněnou plochu zásadním způsobem narušilo klidový a pietní ráz tohoto místa.

Svou připomínku nadále opírám i o skutečnost, že v minulosti Statutární město Liberec na žádosti o odprodej parcely opakovaně reagovalo sdělením, že se tato parcela prodávat nebude, neboť plní ještě nedílnou součást lesa, který se nachází v těsné blízkosti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 896 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální (SC3),

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 veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně - parky a parkové upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do zastavitelných ploch smíšených centrálních (SC) a požaduje, aby byl pozemek veden jako nezastavitelný.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených centrálních z důvodu vymezení lokálního centra. Lokální centra koncept ÚP 2011 vymezoval v místech zahuštěné zástavby se zařízeními občanského vybavení integrovanými do obytných nebo administrativních objektů v historických centrech městských částí, v samostatných polyfunkčních centrech sídlištních obytných souborů a dalších tradičních resp. nově i deficitních lokalitách. Lokální centra byla vymezena k žádoucímu členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Pozemek byl do ploch smíšených centrálních zahrnut, protože navazuje na pozemky, které byly do ploch smíšených centrálních zařazeny, a měl sloužit k jejich rozšíření. Pozemek svojí polohou, kdy se nachází ve středu zástavby, navazuje na něj kostel, veřejné prostranství a hřbitov byl ideální pro vymezení lokálního centra.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) uplatnil dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí stanovisko, ve kterém nesouhlasil se zařazením pozemku do ploch smíšených centrálních SC3, protože se jedná o lokalitu na exponovaném místě v těsné blízkosti lesa a Harcovského kostela. Území je krajinářsky cenné, realizace záměru do navrhované lokality by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí má být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně a pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství většinou pokud možno ve vlastnictví SML. V tomto případě pozemek ve vlastnictví SML není, ale z výše uvedeného vyplývá, že pozemek již teď slouží k veřejné funkci, a proto byl zahrnut do ploch PZ.

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

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

Námitka ke konceptu K_1041 – Alena Křelinová

CJ MML 092238/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 373/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením ppč.373 do kategorie OV6 a žádám o zařazení do kategorie BC4

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Jako majitel pozemku ppč. 373 nesouhlasím se zařazení tohoto pozemku do kat. OV6 pro případné využití jako plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury a požaduji změnu plochy na kategorii BC4

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 373/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV6),

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zahrnutím pozemku do plochy 3.18.OV6 a požaduje, aby byl pozemek zahrnut do plochy BC4.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (3.18.OV6) s ohledem na sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví Technické univerzity v Liberci a které byly rovněž zahrnuty do plochy 3.18.OV6. Plocha 3.18.OV6 byla navržena k rozšíření areálu Technické univerzity v Liberci v Harcově, který se nachází severním směrem za ulicí 17. listopadu. Hranice této plochy byly vymezeny ze severu od ulice 11. listopadu, z jihu od komunikace ve

vlastnictvím SML a zástavby rodinných domů a ze západu bývalým sběrným dvorem včetně souvisejících zelených ploch.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být přehodnoceno vymezení ploch a prověřen stav na pozemcích.

Projektant ÚP s ohledem na výše uvedený požadavek v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona zařadil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v návrhu pro společné jednání (2012) pozemek do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byl zahrnut s ohledem na stávající podmínky v území. Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a dále prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem například na veřejné zdraví. Při stanovení funkčního využití pozemku bylo s ohledem na výše uvedený paragraf přihlédnuto k tomu, že pozemek je pro výstavbu pro bydlení nevhodný. Pozemek tvoří prudkou stráň, na které se převážně nachází vzrostlá zeleň a plynule navazuje na ulici Svobody. Komunikace Svobody je velmi frekventovaná (tvoří spojnici mezi centrem města a Harcovem) a nová zástavba by zde byla ovlivněna negativními vlivy z dopravy (hluk, prach).

Pozemek byl také územním plánem Liberec zahrnut do zeleného pásu, který má za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Tím územní plán deklaruje, že má sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně.

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

V souvislosti se změnou funkčního využití pozemku ve fázi návrhu pro společné jednání došlo i ke změně funkčního využití sousedních pozemků ve vlastnictví Technické univerzity v Liberci původně zahrnutých také do rozvojové plochy 3.18.OV6, kdy byl do rozvojové plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury zahrnut pouze pozemek, který přiléhá k ulici 17. listopadu (parc. č. 279/25). Navržené řešení územního plánu Liberec zohlednilo řešení z územního plánu z roku 2002, podle kterého byl do ploch pro rozšíření Technické univerzity v Liberci zahrnut pouze pozemek parc. č. 279/25. Rovněž územní plán Liberec převzal pro pozemek řešení z územního plánu z roku 2002, podle kterého byl pozemek součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1042 – Marie Krejčová

CJ MML 094140/11

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1215, 1279

Rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky:

NÁMITKA:

Námitka proti umístění nové komunikace na hranici pozemku p.č. 1215, k.ú. Starý Harcov.

ODŮVODNĚNÍ:

Dům č.p. 190 je umístěn méně než dva metry od hranice pozemku. Plánovaná komunikace kopíruje hranici mého pozemku p.č. 1215. Pozemek je pod úrovní stávající komunikace. 1.NP domu je cca 500 mm pod její úrovní. Již stávající komunikace způsobuje svou malou vzdáleností od domu problémy s ohledem na hlučnost a prašnost. Navíc výškové umístění domu pod úrovní komunikace způsobuje problémy s povrchovou vodou, která odtéká směrem k domu, poškozují zdivo a prosakuje do sklepa. V zimních měsících sníh oklizený z komunikace znemožňuje přístup do domu - vchod do domu je ze strany komunikace - a opět negativně působí na vlhkost domu. Lze předpokládat, že při rozšíření komunikace se tyto problémy ještě výrazně zhorší, jak s ohledem na vlhkost tak i s ohledem na hlučnost a prašnost (okna domu jsou v úrovni vozovky). S ohledem na výše uvedené požadují umístění plánované komunikace dále od hranice dotčeného pozemku p.č. 1215, k.ú. Starý Harcov. Pozemky na které by byla komunikace posunuta jsou pouze zatravněné a na rozdíl od mého pozemku na nich nejsou žádné trvalé porosty, viz. nákres v příloze č. 4.

ÚP MML 094140/11
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Kancelář územního úřadu

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1215, 1279 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B1),

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 (2020): stabilizované plochy bydlení (B.1).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“ na hraně pozemku parc. č. 1215. Požaduje ji posunout dále od hranice tohoto pozemku.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu „Skřivan“ a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h. Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územním plánem vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umisťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územním plánu vymezen již od roku 1985 a tedy znám přes 30 let. Trasování komunikace v dotčené části území bylo navrženo s ohledem na stav a podmínky v území. Komunikace je navržena tak, aby využila stávající trasu komunikace a co nejméně narušovala parcelaci stávajících pozemků a zasahovala do pozemků v soukromém vlastnictví. V tomto případě je navržena tak, aby umožnila dopravně obsloužit i nemovitosti Podatele. Podatelem navrhované řešení přesunutí trasy komunikace východním směrem od jeho nemovitostí by neumožňovalo dopravně obsloužit jeho nemovitosti. Nutno ještě uvést, že komunikace byla v konceptu ÚP (2011) navržena jako koridor 50 metrů široký, do kterého bude v rámci územního řízení komunikace přesně umístěna.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení trasy komunikace.

V návrhu pro společné jednání (2012) projektant ÚP znovu prověřil podmínky v území a na základě toho došlo k úpravě průběhu komunikace „Nová Jizerská“. Průběh byl upraven na základě platného územního rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. V případě pozemků podatele nedošlo k posunu trasy komunikace podatelem navrhovaným východním směrem. Komunikace byla ponechána v obdobném průběhu, jako byl v konceptu ÚP (2011). Oproti konceptu ÚP (2011) ale byla zmenšena její šíře z 50 metrů na 15 metrů. K posunu na sousední dosud nezastavěné pozemky nedošlo s ohledem na jejich majitele, kteří nesouhlasili s vymezením této komunikace na svých pozemcích. Při vymezení nových komunikací je nutné přihlídnout k vlastnictví pozemků ve smyslu soukromý x veřejný pozemek, na kterých by měla být komunikace vymezena. Jelikož se v řešeném území již nachází komunikace, která je ve veřejném vlastnictví, bylo by neobhajitelné, novou komunikaci nevyomezit pokud možno co nejvíce po pozemcích ve veřejném vlastnictví. V územním plánování se mohou komunikace vymezovat po soukromých pozemcích pouze v případě, že se jedná o nezbytně nutné důvody. V tomto případě by podatelem navrhované řešení šlo těžko obhájit. Navíc pro řešené území byla zpracována územní studie Na skřivanech, v rámci které došlo k novému prověření této komunikace a celého území. Územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umisťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným namítnutem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti

územního plánu. Komunikace podél pozemku parc. č. 1215 je ve studii vymezena tak, aby navazovala na platné územní rozhodnutí na umístění komunikace vydané v lokalitě. Trasování komunikace umožňuje zachovat objekt na parcele 1279 a zároveň parcely 1206/20 a 1206/21 využít pro výstavbu dalších objektů RD. Zástavba po obou stranách komunikace je s ohledem na její charakter urbanisticky vhodná.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo k další úpravě komunikace, kdy ale byla upravena pouze širší koridor komunikace na 30 metrů. Trasa zůstala stejná.

Podatelem zmiňované obtíže spojené s provozem na stávající komunikaci nelze v územním plánu řešit. To je předmětem následujících řízení (např. územní řízení). Vlastní technické řešení komunikace a opatření snižující její negativní vlivy na okolí by měly být v souladu s příslušnými normami řešeny v dalších stupních projektové přípravy. V rámci toho se může navrhnout takové řešení, které bude eliminovat negativní vlivy nové komunikace na navazující nemovitosti.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně trasování komunikace podél pozemků podatele, protože jí stanovená trasa v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka ke konceptu K_1043 – Alena Křelinová

CJ MML 092237/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 366/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s ponecháním parcely p.č.366/1 do kategorie OV6 a žádám o zařazení do kategorie BC4

ODŮVODNĚNÍ:

Jako majitel pozemku pč. 366/1 žádám o zařazení pozemku do kategorie BC4

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 366/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 366/1 v katastrálním území Starý Harcov do zastavitelných ploch BC4.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství - zeleň. Do těchto ploch byl zahrnut s ohledem na stávající podmínky v území. Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a dále prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem například na veřejné zdraví. Při stanovení funkčního využití ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň bylo s ohledem na výše uvedený paragraf přihlédnuto k tomu, že pozemek tvoří prudkou stráž pod stávajícími stavbami pro

bydlení, která plynule navazuje na ulici Svobody. Pozemek tvoří louku se solitérní zelení. Do ploch pro bydlení jej není vhodné zahrnout, protože je negativně ovlivněn existencí komunikace ve Svobodě ulici, která je velmi frekventovaná (tvoří spojnici mezi centrem města a Harcovem). Nová zástavba by zde byla ovlivněna negativními vlivy z dopravy (hluk, prach). Pozemek má pro zástavbu také nevhodný tvar (dlouhý a úzký), kvůli čemuž by bylo problematické dodržet prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb., stavebního zákona stanovené odstupové vzdálenosti a pro velkou svažitosť terénu by si zástavba na tomto pozemku vyžádala velké a složité terénní úpravy. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejvhodnější. S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo vymezením nezastavitelné funkce pozemku konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

Pozemek byl také územním plánem Liberec zahrnut do zeleného pásu, který má za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Tím územní plán deklaruje, že má sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zařazen do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zahrnut do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1044 – Luďan Šeda

CJ MML 094000/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 996, 959, 961

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje částečně.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Podávám námitku k návrhu nového ÚP, proti neuváživému až nekorektnímu zařazení ploch parcel držených v soukromém vlastnictví, zcela do plochy veřejných prostranství (VZ). Jedná se o území v k.ú. Starý Harcov, ppč. 996, ppč. 959 a část ppč. 961, vše zapsané na LV 4108. Vlastník výše uvedených parcel v předstihu a včas požádal Magistrát města Liberec ve své žádosti o změnu ÚP města Liberec ze dne 27.8.2008 o zařazení těchto soukromých parcel v připravovaném návrhu ÚP z plochy trvalý travní porost a ostatní plocha na zastavitelnou plochu, umožňující výstavbu RD. V době podání žádosti nebyla tato ještě natolik specifikována a především důkladně projednána se správcem povodí tj. Ředitelstvím Povodí Labe, státní podnik Hradec Králové - viz příložené vyjádření v příloze P1, které obsahuje aktualizující podmínky, za kterých potřebná část ppč. 961 je zastavitelná, při splnění vymezených podmínek Povodím Labe, které jsou:

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

Všechny tyto podmínky, uvedené ve vyjádření Povodí Labe vlastník plně akceptuje a budou zapracovány do projektové dokumentace.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Plocha skládající se z ppč. 996, ppč. 959 a ppč. 961, v k.ú. Starý Harcov, se nenachází celá v záplavovém nezastavitelném území, ale jen část ppč. 961. Tato část ppč. 961, je ještě rozdělena dle vodohospodářského snímku (který příkládám jako přílohu P2) na dvě zóny a to na aktivní záplavovou zónu Q20, což je vyznačeno ve vodohospodářském snímku sytě červeně orámovanou plochou, uvnitř s červenými tečkami a na zónu Q100, vyznačeno na tomtéž snímku světle růžovou plochou. Tato plocha Q100 zastavitelná je, za podmínek stanovených Ředitelstvím Povodí Labe s.p. Hradec Králové, v jejich souhlasném stanovisku v souladu s § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb. Vymezení podmínky vlastník plně respektuje jako snadno akceptovatelné a dle nich bude zpracována PD, kterou bude znovu Povodí Labe Hradec Králové posuzovat a odsouhlasovat.

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

Výše uvedené ppč. 996, ppč. 959 a ppč. 961 se nachází v zastavěném území liberecké čtvrti Starý Harcov, s běžnou dostupností k hlavním inženýrským sítím, bezprostředně mezi zastavěnými plochami a to zhruba ze severozápadní strany plochou SC3, což je plocha smíšená centrální, a v ní i s trvale obydleným objektem, ze západní strany též plochou SC3 (pl. smíšená centrální), vč. plochy BS3, což je plocha smíšená obytná a z východní strany zastavěnou plochou SA3, což je plocha smíšených aktivit. Zhruba z jižní strany, bezprostředně na druhé straně Harcovského potoka se nachází zastavěná plocha BS2, což je plocha smíšená obytná. Zhruba na severní straně, ve stráni nad místní komunikací, se nachází lesní plocha (LP) a na sever od ní opět hojně zastavěná plocha BS2, což je plocha smíšená obytná. Tyto skutečnosti rovněž hovoří na podporu popsání zájmu vlastníka zmíněných parcel.

Z výše uvedených důvodů žádám o přehodnocení současného zařazení výše uvedených soukromých parcel v návrhu ÚP a o jejich přeřazení takto: ppč. 996 a ppč. 959 z plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) přeřadit na zastavitelnou plochu (BS) – plochy smíšené obytné, a ppč. 961 zařadit v části Q100 na zastavitelnou plochu (BS) – plochy smíšené obytné, tj. pás, z jedné strany přibližně kopírující tvar místní asfaltové komunikace, podél jihovýchodní hranice ppč. 959, vč. ppč. 996 a z druhé strany nezasahující do aktivní záplavové zóny Q20, jak je vyznačeno ve vodohospodářském snímku P2.

Přílohy: P1-Vyjádření Povodí Labe, P2-Vodohospodářský snímek, P3-Plná moc, P4-Výpis z katastru nemovitostí, P5-Snímek katastrální mapy, P6-Podélný řez územím H.potoka, P7-Příčné řezy územím H.potoka, P8-H.potok-značení k řezům, P9-Snímek části návrhu ÚP.



Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do nezastavitelných ploch a požaduje jejich zařazení do ploch umožňujících výstavbu RD.

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

Prakticky celý pozemek parc. č. 961 se nachází v záplavovém území Harcovského potoka Q100 a jeho část se nachází v aktivní zóně záplavového území Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha pro bydlení. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy pro bydlení nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Tento argument potřebnosti by šlo obhájit pouze v případě, že by už na katastru Starého Harcova byly využity všechny rozvojové plochy pro bydlení a rozvoj by už nebylo možné směřovat na jiné pozemky neomezené žádnými limity jako například nezasažené záplavovým územím. Tento případ zatím nenastal, jelikož územní plán Liberec má v sektoru východ, do kterého byla zařazena většina katastru Starého Harcova, vyčleněno pro bydlení 37,5 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného. V kontextu uvedeného budou 26 PÚR ČR je ještě nutné doplnit, že každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ tohoto

pozemku. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se v případě podatelových pozemků nejedná o pozemky pro výstavbu nevhodnější, protože jsou omezeny limity využití území a svojí polohou při vodním toku. Už při samotném pohledu na tyto pozemky je zřejmé, že pro výstavbu nejsou vhodné, i když jsou z pohledu podatele napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu.

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

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

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

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

objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byl pozemek zahrnut do zeleného pásu. Tím je zdůrazněna jeho nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jeho zástavby.

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

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

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být i přes výše uvedené přehodnocena/prověřena ve vazbě na nové řešení lokality.

Projektant ÚP opětovně prověřil dané území a potvrdil předchozí řešení konceptu ÚP (2011) a v návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) a v novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zařazeny do plochy sídelní zeleně (Z), tedy do ploch nezastavitelných.

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

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

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

území před další výstavbou, která by mohla být zasažena pronikající povodňovou vlnou a zároveň budou zajišťovat spojitost zeleně.

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

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

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce vyhovuje částečně. Částečné vyhovění spočívá v tom, že pouze pozemek parc. č. 996 byl zahrnut do stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).

Námitka ke konceptu K_1045 – Hana Fialová

CJ MML 092958/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/18

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky:

Nesouhlasím s nově navrženou trasou komunikace, která nadměrně zasahuje do pozemku v mém vlastnictví. Požaduji, aby byl zachován původní návrh, který byl schválen Stavebním úřadem Magistrátu města Liberec. Územní rozhodnutí nabylo právní moci 1.5.2010 - příloha č.2.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/18 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), zbylá část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), zbylá část plochy smíšené centrální (C3),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), zbylá část plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), zbylá část plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), zbylá část plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část návrhové plochy dopravy silniční (DS), zbylá část plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část návrhové plochy dopravy silniční (DS), zbylá část plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení čistého a přes jeho středo západní část vymezil plochu dopravy a dopravní vybavenosti, kterou zároveň zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy komunikace na pozemku a požaduje ji vymezit v souladu s územním rozhodnutím č. j. SUUR/7120/2288010/09-Vn o umístění infrastruktury Na Skřivanech II. etapa, které nabylo právní moci 1. 5. 2010.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu a která vede i přes pozemek

podatele. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h. Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územními plány vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umisťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územních plánech vymezen a tedy i v území znám přes 30 let. Trasování komunikace v dotčené části území bylo navrženo s ohledem na stav a podmínky v území. Komunikace je navržena tak, aby využila stávající trasu komunikace a co nejméně narušovala parcelaci stávajících pozemků a zohlednila pozemky v soukromém vlastnictví. V tomto případě je navržena v západní části pozemku podatele tak, aby jej co nejméně rozdělila. Podatelův pozemek je dotčen návrhem komunikace, protože bezprostředně sousedí se stávající ulicí Na Skřivanech. Jelikož se územní plán Liberec snaží v tomto místě co nejvíce využít stávající komunikaci (ulice Na Skřivanech), logicky musí být podatelův pozemek zasažen navrhovanou novou komunikací. Nutno ještě uvést, že komunikace byla v konceptu ÚP (2011) navržena jako koridor 50 metrů široký, do kterého bude v rámci územního řízení komunikace přesně umístěna. To znamená, že její trasa není územním plánem jednoznačně vymezena.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb a požaduje komunikaci vymežit v souladu s tímto rozhodnutím.

Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“. Proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navrhované řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí, v tomto případě proti zmiňované komunikaci. Průběh komunikace navrhovaný v konceptu ÚP (2011) respektuje průběh komunikace vymezený v územním rozhodnutí, protože koncept ÚP (2011) komunikaci navrhnul jako koridor, v rámci kterého se má stavba komunikace umístit. Tento koridor je široký tak, že zahrnuje i průběh komunikace vymezené v územním rozhodnutí.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení trasy komunikace.

V návrhu pro společné jednání (2012) projektant znovu prověřil podmínky v území a upravil průběh komunikace „Nová Jizerská“. Průběh upravil na základě platného územního rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. V případě pozemku podatele došlo k nepatrné úpravě průběhu komunikace, který více kopíruje průběh stávající komunikace (ulice Na Skřivanech) a zároveň došlo ke zmenšení šíře koridoru pro její umístění z 50 metrů na 15 metrů.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla upravena pouze šíře koridoru komunikace na 30 metrů. Trasa zůstala stejná.

K novému prověření také komunikace a celého území došlo v rámci pořízení územní studie Na Skřivanech (její využití bylo schváleno 28. 1. 2015), která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným Podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu. Územní studie na pozemku stanovila možnost výstavby 2 rodinných domů.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně trasování komunikace na pozemku podatele.

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

Námitka ke konceptu K_1046 – Bohumil Ženatý – předseda BD Starý Harcov

CJ MML 093754/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 450/56. Námitka je ale směřována proti komunikaci, jejíž součástí uvedený pozemek není. Ten s ní sousedí.

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako statutární zástupce Bytového družstva Starý harcov vznáším námitku na část nového územního plánu statutárního města Liberce týkající se výstavby nové sběrné komunikace jako pokračování Hrubínovy ulice a spojující ulici Svobody s Jizerskou ulicí.

ODŮVODNĚNÍ:

Vydané územní plány (dále jen „ÚP“) mají respektovat vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Výstavbou sběrné komunikace jako pokračování Hrubínovy ulice a spojující ulici Svobody s Jizerskou ulicí (dále jen „sběrná komunikace“) bude však tato zásada udržitelného rozvoje území ve vztahu ke členům Bytové družstva Starý Harcov – IČ 25023438 (dále jen „bytové družstvo“) porušena a proto bytové družstvo podává tuto námitku.

Podávaná námitka směřuje především proti:

- 1) Celkovému narušení krajinného rázu v bezprostřední blízkosti (cca 20 m) bytové zástavby bytového družstva o celkovém počtu 66 bytů tj. cca 198 jejich obyvatel. Plánovaná sběrná komunikace tak odřízne obyvatele bytového družstva ale i další obyvatele žijící v této lokalitě, od navazující volné krajiny a tím i přístupu do této volné krajiny. Výrazně tím obyvatelům omezí jejich sportovní a rekreační vyžití, hry dětí a především jejich bezpečnost v bezprostředním okolí obydí.
- 2) Vzhledem k předpokládanému provozu automobilové dopravy na plánované sběrné komunikaci vznikne pro obyvatele bytového družstva, ale i další obyvatele žijící v této lokalitě, vč. studentů a mládeže sportující na přilehlém stadionu TU, nová hluková a imisní situace. Ta zcela jistě negativně ovlivní životní prostředí v této lokalitě a tím i zdraví obyvatel. Lze totiž s jistotou předpokládat překračování stanovených limitů pro ochranu lidského zdraví z hlediska rozptylové zátěže, přičemž donedávna platné hygienické normy byly zvýšeny, a to na úkor lidského zdraví
- 3) Výstavba komunikace a provoz automobilové dopravy na plánované sběrné komunikaci a to mj. těžkých stavebních strojů, které by měly být využívány při plánované zástavbě lokality Na Skřivanech, může též narušit statiku staveb bytového družstva, neboť plánovaná sběrná komunikace je vedena ve svahu v bezprostřední blízkosti (cca 20 m) těchto staveb.

Z těchto všech výše uvedených důvodů navrhuje plánovanou výstavbu sběrné komunikace přehodnotit a řešit jiným způsobem, neboť z hlediska hospodářského pilíře nepůjde o napojení žádného významného hospodářského subjektu. V oblasti Starý Harcov se ani s výstavbou takového subjektu v budoucnu nepočítá. Z hlediska dopravní obslužnosti nepovede toto řešení k dopravnímu zklidnění v ulici Dubový vrch, jak se uvádí v odůvodnění územního plánu. Ulice Dubový vrch je lokální komunikací, kterou využívají pouze rezidenti. Nejedná se o žádnou významnou spojku, kterou by si snad řidiči zkracovali cestu. Je zřejmé, že její šíře neodpovídá oboustrannému provozu a proto se nabízí jednoduché řešení. Zavést tuto komunikaci jako jednosměrnou. Předěje se dopravně náročným manévřům při vyhýbání vozidel a v zimních měsících se tato komunikace stane bezpečnější. Dále jsme přesvědčeni, že výstavbou této sběrné komunikace nedojde k odklonu dopravy z centra města. Návštěvníci Jizerských hor mířící po rychlostní komunikaci R10 v drtivé většině volí kratší cestu přes Jablonec nad Nisou a do Liberce vůbec nezamíří.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

- 1) Podatel nesouhlasí s výstavbou nové sběrné komunikace 3.74.DS. vymezené na katastru Starého Harcova. Uvádí, že územní plány mají respektovat vyhodnocení vlivů ÚP na URÚ. Výstavbou sběrné komunikace bude tato zásada ve vztahu ke členům BD Starý Harcov porušena. Komunikací dojde k odříznutí obyvatel bytových domů od navazující volné krajiny. Výrazně se tím omezí jejich sportovní a rekreační využití.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena komunikace 3.74.DS „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h (v dokumentaci pro vydání (2022) byla šíře upravena na 8 metrů). Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územním plánem vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umísťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do územního plánu Liberec. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územních plánech vymezen a tedy i v území znám přes 30 let.

Přesto vedení této trasy bylo znovu prověřeno v rámci projednání územního plánu Liberec, kdy došlo ale pouze k dílčím úpravám trasy této komunikace. Konkrétně muselo dojít k jejímu posunu v místě bytových domů č. p. 858/1, 859/3, 860/5, 861/7, 862/9 a 863/11 v ulici Sluneční stráž, které byly umístěny do trasy této komunikace. Územní plán Liberec tuto trasu komunikace vymezil mimo bytové domy. Trasování této komunikace bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu. Byla zohledněna konfigurace terénu a to tak, že do území vymezeného námitkou vstupuje po vrstevnici, kde za bytovým domem č. p. 863/11 začíná stoupat podél hrany lesa, kterou kopíruje po stávajících loukách jihozápadním až severovýchodním směrem. Dále vede paralelně vedle stávající ulice Na Skřivanech a asi po 250 metrech se začíná stáčet severozápadním směrem k ulici Jizerské, na kterou se napojuje

přibližně po 200 metrech. Toto řešení je navrženo i s ohledem na velkou rozvojovou plochu Technické univerzity v Liberci. Z prověřovaných možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

V rámci projednání územního plánu Liberce bylo zpracováno i vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. V rámci tohoto vyhodnocení byla posuzována i tato komunikace. Výsledkem tohoto posouzení bylo konstatování, že komunikace bude mít negativní vliv na ovzduší, půdu, vodu, hluk, faunu, flóru, les, biologickou rozmanitost, krajinu, krajinný ráz, ÚSES, VKP. Pozitivní vliv bude mít pro obyvatelstvo, ale za podmínky, že trvale budou dodrženy faktory pohody. Přes všechny výše uvedené negativa ale byla komunikace s ohledem na její nezbytnost a s ohledem na posílení sociálního pilíře ponechána v územním plánu Liberec. Pro posílení sociálního pilíře je nezbytné vybudování této komunikace, protože komunikace má obsluhovat velké rozvojové území (88 nových RD, 10 stávajících RD, 2 bytové domy a 22 řadových RD) a zároveň velkou rozvojovou plochu Technické univerzity v Liberci), které je v současné době velice špatně dopravně přístupné. Území je obsluhováno pomocí místní obslužné komunikace Na Skřivanech o nevyhovujícím dopravně technickém (nevyhovující šířkové uspořádání) a stavebně technickém stavu. Rozvoj bez nové komunikace by v tomto území nebyl možný, což se potvrzuje i v dnešní době (rok 2021), kdy toto území není stále využito, přestože jižní část je pro rozvoj vymezena již od roku 2002 a severní část je pro rozvoj vymezena od roku 2005.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této komunikaci vyjadřovaly také dotčené orgány. Magistrát města Liberce odbor životního prostředí vyslovil nesouhlas s plochou 3.74.DS, protože se vymezuje do krajinářsky cenného území s rozptýlenou mimo lesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko k této ploše. Rovněž Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.74.DS, protože jejím vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nové komunikace (3.74 DS) je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Požadoval přehodnotit nutnost výstavby nové komunikace a její změny před zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil trasování této komunikace a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona vedení komunikace v místech dotčených námitkou ponechal ve stejné trase, jako bylo v konceptu ÚP (2011). S ohledem na minimalizaci zásahu do pozemků byl ale zmenšen její ochranný koridor z 25 metrů od osy komunikace na 30 metrů celkově. Trasa komunikace v této části byla ponechána, protože se jedná o jediné vstupní místo do tohoto území. Tento vstup je stabilizován již 30 let. Dotčené orgány, které s touto komunikací nesouhlasily při projednání konceptu ÚP (2011), v rámci společného jednání s jejím vedením již souhlasily, protože došlo

ke zmenšení její šíře a protože přihlédly k tomu, že v rámci územního plánu z roku 2002 se k ní již vyjádřily souhlasně.

Vybudováním komunikace nemůže dojít k odříznutí obyvatel bytových domů od navazující volné krajiny, protože komunikace je navrhována jako místní sběrná obousměrná o šíři vozovky 7,5 metrů a návrhové rychlosti 50 km/h. Přes tuto komunikaci by neměl být znemožněn pohyb pěších, protože se nebude jednat o typ komunikace, který to vyžaduje, jako například dálnice. Sportovní a rekreační využití touto komunikací nemůže být tolik narušeno, protože komunikace je navrhována z většiny mimo louky nad bytovými domy, které jsou využívány veřejností jako pobytové. Nad lesem nad bytovými domy je sice z části navrhována na pobytových loukách, ale ty jsou již od roku 2002 vyvedeny jako zastavitelné plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. To znamená, že s nimi nelze dlouhodobě (do doby realizace záměru Technické univerzity v Liberci) počítat pro rekreaci. Záměrem nejsou dotčeny žádné plochy sportu v místě se nacházející.

- 2) Podatel s komunikací nesouhlasí, protože její realizací dojde k nové hlukové a imisní situaci. Dojde ke zhoršení kvality životního prostředí, zvýší se hlučnost a prašnost. Zhorší se zdraví obyvatel se v místě nacházejících.

V rámci zpracovaného vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území byla zpracována hluková a rozptylová studie. Hluková studie hodnotí akustickou situaci po realizaci změn obsažených v návrhu ÚP a tuto situaci porovnává s akustickou situací, která by v dotčených lokalitách byla bez realizace změn navržených ÚP. Hluková studie pro tuto komunikaci uvádí, že okolí bude zatěžovat hlukem o síle 70 – 75 dB. Jedná se tedy o hlukovou zátěž nad stanovené platné hygienické limity. Proto hluková studie pro tuto komunikaci doporučuje v místech, ve kterých to prostorové poměry dovolí, pro ochranu chráněných budov navrhnout a vybudovat protihluková opatření. Jedná se ale o záměr, který územní plán nemůže řešit. Řeší se až v následném stupni řízení, kterým je územní řízení a stavební povolení. Proto územní plán Liberec a ani hluková studie nenavrhuje žádná konkrétní protihluková opatření.

Dále byla zpracována rozptylové studie, která posuzuje vliv automobilové dopravy v navržené komunikační síti a vliv nově navržených rozvojových ploch na celkovou imisní situaci území města. Rozptylová studie předpokládá, že imisní příspěvky automobilové dopravy v Liberci budou ve výhledovém roce 2030 výrazně pod hodnotami imisních limitů. V místech kde se v důsledku přesunu dopravy zvýší dopravní zátěž a s ní také imisní zátěž, nebude nárůst imisních koncentrací významný, očekávané imisní koncentrace budou stejně jako v jiných oblastech města výrazně pod hodnotami imisních limitů.

- 3) Podatel si myslí, že provoz spojený s dopravou na komunikaci a s její stavbou může způsobit narušení statiky bytových domů.

Tuto problematiku neřeší a ani nemůže řešit územní plán. Jedná se o problematiku, která je řešena až v následujících stupních projednání, kterými je územní a stavební řízení. V rámci těchto řízení se podatel může k záměru, který již bude mít konkrétní řešení, vyjádřit a případně uplatnit námitku.

- 4) Podatel požaduje plánovanou výstavbu komunikace přehodnotit, protože z hlediska hospodářského pilíře nejde o napojení žádného významného hospodářského subjektu (ani se v budoucnu nepočítá). Komunikace nepovede ke zklidnění v ulici Dubový vrch, protože se jedná o lokální komunikaci pro rezidenty. Protože komunikace nemá dostatečné šířkové parametry, navrhuje ji řešit jako jednosměrnou. Zároveň si myslí, že výstavbou této sběrné komunikace nedojde k odklonu dopravy z centra města, protože návštěvníci Jizerských hor

jedoucí po rychlostní silnici volí kratší cestu přes Jablonec nad Nisou a do Liberce nezamíří.

Jak je již uvedeno výše v bodě 1) tato komunikace má za úkol posílit hlavně sociální pilíř v tomto území. Jejím vybudování ale dojde i k posílení hospodářského pilíře – terciárního a kvartérního sektoru, který bude generován ve vazbě na velké rozvojové plochy Technické infrastruktury. Komunikace je navrhována pro zajištění lepšího napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Nelze souhlasit s názorem podatele, že ulice Dubový vrch je využívána pouze rezidenty. Tuto cestu běžně užívají řidiči z blízkého okolí (sídliště Kunratická, Králův Háj) jako spojku na Jizerskou ulici. Komunikaci není vhodné navrhnout jako jednosměrnou, tak jak navrhuje podatel, protože tím by došlo ke zvýšení nebezpečnosti dopravního provozu. Řidiči se v jednosměrných komunikacích cítí bezpečněji, což vede obecně ke zvýšení rychlosti automobilů.

Jak je uvedeno výše, komunikace není přednostně určena pro odklonění dopravy z centra města, ale je určena pro obsluhu jihovýchodní části města Liberce. Není tedy určena pro řidiče jedoucí po rychlostní silnici do Jizerských hor.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V dokumentaci pro vydání územního plánu Liberce nedošlo ke změně funkčního využití pozemků, přes které vede navrhovaná komunikace, protože nedošlo ke změně v koncepci řešení dopravy dotčeného území. Pozemky jsou součástí plochy dopravy silniční (DS) s označením 3.74.DS.

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

Námitka ke konceptu K_1047 – Jaroslav Tejkl

CJ MML 087978/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 288/3, 373/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NE SOUHLASÍM SE ZMĚNOU ÚZETNÍHO PLÁNU PRO VÝŠE UVEDENÉ
POZEMKY V TĚCH VLASTNICTVÍ TAK, JAK JE NAVRŽENO VE 3. ZP. OV6
A ŽÁDÁM, ABY BYL Z TĚTO ZMĚNY VYŘAZEN A BYLO TAK ZACHOVÁNO
FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARCEL 288/3 A 373/2 JAKO PLOCH BYDLENÍ ČISTĚHO

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 7

ODŮVODNĚNÍ:

⁴³ PODLE ZMĚNY ÚZETNÍHO PLÁNU, ČÍSLA RODNĚT 373/25 BYLY TYTO PARCELY
ZARAZENY DO PLOCH K BYDLENÍ ČISTĚHO, ABYCHOMI SPOLU S RODINOU NA MICH MOKHU
REALIZOVAT VÝSTAVU RODINNÉHO DOTU - ZA PŘÍZEMÍ TĚTO ZMĚNY JIŽE ZAPLATIL
70.000 Kč A ŠROKY ČEKÁM. DOVĚŘÁM, ŽE JE TATO ITA NÁMITKA A ODŮVODNĚNÍ SPRÁVNĚ
A HEDVOC SE OPRAVDIT ČHY DA ÚŘEDNÍKŮ, KTERÁ MÁ O STAVEBNÍ PARCELI PŘIPRAVILA
PŘI POSLEDNÍ TUDRĚ ÚZETNÍHO PLÁNU V ROCE 2002 !

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 288/3, 373/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV6),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zahrnutím pozemků do plochy 3.18.OV6 a požaduje, aby byly zahrnuty do ploch pro bydlení dle vydané 43. změny územního plánu z roku 2002.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky zahrnuty do ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (3.18.OV6) s ohledem na sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví Technické univerzity v Liberci a které byly rovněž zahrnuty do plochy 3.18.OV6. Plocha 3.18.OV6 byla navržena k rozšíření areálu Technické univerzity v Liberci v Harcově, který se nachází severním směrem za ulicí 17. listopadu. Hranice této plochy byly vymezeny ze severu od ulice 11. listopadu, z jihu od komunikace ve vlastnictvím SML a zástavby rodinných domů a ze západu bývalým sběrným dvorem včetně souvisejících zelených ploch. Pozemky podatele byly do plochy pro rozvoj Technické univerzity v Liberci zařazeny zároveň s ohledem na svoji polohu. Pozemky „vyčnívají“ mimo stávající zástavbu pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být na pozemcích prověřena možnost zachování zastavitelné plochy pro bydlení, tak jako tomu bylo v územním plánu z roku 2002.

Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) a v lednu 2011 vydaného územního souhlasu a souhlasu č. j. SURR/7130/212031/10-paz CJ MML 006306/11 s provedením stavebních úprav garáže na rodinný dům na dotčených pozemcích projektant ÚP v návrhu pro společné jednání (2012) pozemkům stanovil funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B). S ohledem na vydaný územní souhlas a souhlas s provedením úprav garáže na rodinný dům, který stojí na pozemku st. č. 374/1 lze konstatovat, že pozemky tedy spíše funkčně souvisejí se stávající stavbou RD (jedná se o stejného majitele). Nutno upozornit, že pro tvorbu územního plánu Liberec nejsou závazná rozhodnutí stavebního úřadu o umístění jakékoliv stavby, protože územní plán stanovuje novou koncepci, která se nemusí shodovat s koncepcí původního územního plánu a tedy i s vydaným pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. Nerespektování takového rozhodnutí může znamenat, že osoba dotčená takovouto změnou bude moci případně požadovat náhrady za změnu v území dle § 102 stavebního zákona. Územním plánem Liberec nerespektování vydaného pravomocného rozhodnutí neznamena jeho neplatnost. Jakmile se pravomocné rozhodnutí začne ve stanovené lhůtě realizovat (většinou do dvou let od vydání rozhodnutí), bude mít platnost na vždy.

V souvislosti se změnou funkčního využití pozemku došlo i ke změně funkčního využití sousedních pozemků ve vlastnictví Technické univerzity v Liberci původně zahrnutých také do rozvojové plochy 3.18.OV6, kdy byl do rozvojové plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury zahrnut pouze pozemek, který přiléhá k ulici 17. listopadu (parc. č. 279/25). Navržené řešení územního plánu Liberec zohlednilo řešení z územního plánu z roku 2002, podle kterého byl do ploch pro rozšíření Technické univerzity v Liberci zahrnut pouze pozemek parc. č. 279/25.

Podatel svůj požadavek také odůvodňuje tím, že pozemky byly 43. změnou územního plánu z roku 2002 změněny z nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně na zastavitelné plochy bydlení čistého, což koncept ÚP (2011) nezohlednil a pozemky navrhnul pro rozšíření areálu technické univerzity v Liberci. Nutno upozornit, že pro tvorbu nového územního plánu není závazný původní územní plán, který jím má být nahrazen. Je to pouze podklad, který když nový územní plán nezohlední, může případně způsobit náhrady dle § 102 stavebního zákona. Ale není to tak, že nový územní plán musí nahrazovaný územní plán v plném rozsahu převzít.

Podatel také uvádí, že při tvorbě územního plánu z roku 2002 chybou úředníků nebyly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení. Musely tedy čekat 3 roky, než byla vydaná 43. změna územního plánu

z roku 2002, jejíž součástí byly dotčené pozemky a za její pořízení museli zaplatit 10 000 Kč. Podle územního plánu z roku 1985 měly pozemky funkční využití jako plochy ostatní zeleně. Územní plán z roku 2002 zařadil pozemky podatele do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Ponechal tedy obdobné funkční využití. To že nebylo při tvorbě územního plánu z roku 2002 vyhověno podateli nelze prezentovat jako chybu. Na zastavitelnost pozemků není právní nárok. Nelze jej vymáhat a ani vynutit!

Dle ustanovení § 45 odst. (4) stavebního zákona může obec v případě, že je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem. To znamená, že uváděná částka 10 000 Kč mohla být městem po podateli požadována a nejedná se o žádný nadstandardní požadavek. Pořízení změny územního plánu je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat. Nelze tedy garantovat rychlost a výsledek projednání změny. Podatel si musí uvědomit, že bylo dobrou vůlí města Liberce, že jeho pozemky zařadilo do změny územního plánu a že měl to štěstí, že dotčené orgány nevyslovily nesouhlas se zařazením pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení. O to víc by měl být za toto rád, když s přestavbou garáže započal ještě před tím, než územní plán z roku 2002 stavby pro bydlení na dotčených pozemcích vůbec umožňoval.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1048 – Jiří Procházka

CJ MML 092565/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14, část 1203/6

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s vyřazením p.p.č. 1202/9, 1202/12, 1202/8, 1204/14 a části p.p. 1203/6 z plochy bydlení čistého v konceptu územního plánu Města Liberec. Požaduji tyto pozemky zařadit do ploch umožňujících využití pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné (BS) tak, jak jsou v platném územním plánu Města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE - POČET LISTŮ 1

PŘÍLOHA 1. - námitka ke konceptu územního plánu Města Liberec – Jiří Procházka

Odůvodnění námítky ke konceptu ÚPN Liberec - pozemky p.č. 1202/9, 1202/12, 1202/8, 1204/14 a části p.p. 1203/6 v k.ú. Starý Harcov

1/ Výše uvedené pozemky jsou v platném územním plánu z roku 2002 zařazeny do ploch bydlení čistého a umožňují stavbu rodinného domu. Z těchto důvodů jsem v roce 2006 koupil soubor pozemků o celkové výměře umožňující stavbu dvou rodinných domů pro mne a moji dceru. Kupní cena, kterou jsem zaplatil, byla vysoká a odpovídala možnostem využití daných pozemků.

Nový koncept územního plánu by tento mnoho let dopředu připravovaný plán znemožnil a způsobil mi tak škodu nejen majetkovou.

Výše uvedenou skutečnost bych byl i ochoten akceptovat, pokud by ke změně využití části pozemků v mém vlastnictví došlo z důvodu například veřejně prospěšné a nutné stavby, ale v tomto mém případě pouze zpracovatel nového územního plánu upravil do graficky přijatelné podoby dotčené území.

2/ Projednávaný koncept územního plánu je v rozporu s platným Územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 19.3.2010 č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14, východní část 1203/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemků návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemků plochy sídelní zeleně, pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemků návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemků plochy sídelní zeleně, pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemků návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), východní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2021): západní část pozemků návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), východní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do plochy smíšené nezastavitelné (SN) a požaduje je zahrnout do ploch pro bydlení, tak jako byly zařazeny v územním plánu z roku 2002.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Tuto funkci stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a slouží k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Projektant v tomto případě i s ohledem na zadání územního plánu (popsáno výše) nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této koncepci vyjadřovaly dotčené orgány. Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody ve stanovisku ze dne 18. 10. 2011 požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.07.BS2, jejíž součástí je i část pozemků podatele, protože jejím vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů

dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky ÚSES. To znamená, že i projektantem ÚP navržený pás zeleně podél lesních pozemků, se jim zdál nedostatečný. Na základě požadavku dotčeného orgánu bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo pokud možno dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel dále uvádí, že koncept ÚP (2011) je v rozporu s platným územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 19. 3. 2010 č. j. SUUR/7120/228801/09-Vn.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležitěji územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

Projektant ÚP v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území stanovil pozemkům parc. č. 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14 a části pozemku parc. č. 1203/6 v k. ú. Starý Harcov funkční využití nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). Toto funkční využití ponechal s ohledem na výše popsanou koncepci územního plánu Liberec a s ohledem na požadavek dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje pod č. j. OÚPSŘ/139/2008/OÚP, aby byl dodržen odstup 25 metrů od lesních pozemků. S tímto řešením v rámci projednání návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) dotčené orgány souhlasily.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena. V územním plánu Liberec byly vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zezeň luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační,... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je v územním plánu Liberec řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele, částečně upravila řešení navržené v územním plánu Liberec. Nově západní části pozemků parc. č. 1202/8, 1202/14, celý pozemek parc. č. 1203/6 zařadila do ploch pro bydlení. Oproti územnímu plánu z roku 2002 ale pozemky parc. č. 1202/9 a východní část 1202/10 zařadila do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Východní část pozemku parc. č. 1202/12, 1202/8 a pozemek parc. č. 1202/14 byly zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Toto řešení, které bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností, bylo převzato do územního plánu Liberec. Územní studie stanovila na pozemcích podatele možnost výstavby 3 rodinných domů.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1049 – Ing. Ota Frühauf

CJ MML 084448/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1205/6

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím se zařazením uvedených pozemků ani jejich částí do ploch zelených.

Zdvořile žádám pozemky cele zařadit do ploch umožňujících využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy bydlení čistého (BC2) nebo plochy smíšené obytné (SC2).

Koncept územního plánu předmětný pozemek, který zamýšlím využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje do 2 různých ploch - ploch zelených a do ploch určených k zástavbě (kategorie BS nebo BC). Vzhledem k navrženým podmínkám pro využití ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouštějí, bude můj záměr zcela znemožněn. Pozemek na parcelách 1205/4 a 1205/5 je hodně svažitý a stavět dům zde proto nechci, proto bych rád použil možnosti parcely č. 1205/6, která je svou polohou a sklonem pozemku mnohem příznivější pro můj stavební záměr.

Přestože vlastním relativně velkou plochu, plánuji ji využít hlavně k „zelenému bydlení“, tj. dostatek prostoru, slunce a zeleně, se současnou příležitostí zde bydlet. Není mým záměrem vyždímat z parcel „stavitelský“ každou možnou korunu, jak jsme tomu svědky již dlouhá léta, ba naopak, svým rozhodnutím zcelit tři parcely Č. 1205/4, 1205/5 a 1205/6 (a nebylo to vůbec laciné řešení...) vytvářím možnost mnohem přirozenější (v rámci možného) integrace lidského prvku do okolní přírody, troufám si tvrdit i lepšího bydlení.

Lokalitu pro svůj pozemek jsem dlouho hledal a když se objevila možnost koupit pozemky na Skřivanech, tak jsem si řekl, že to by mohlo být to místo, kde se do žádných výšek stavět už nebude, kde se nebude stavět žádný průmyslový objekt ani dálnice, kde se nebudou flákat bytovky za každou cenu a i proto jsem šel do této investice.

Proto Vás dovoluji zdvořile požádat o pochopení a umožnění mi realizace mého záměru tím, parcelu 1205/6 zahrnete v nově koncipovaném územním plánu jako plochu ke stavbě RD přímo určenou, tj. na parcelu na které mohu stavět (kategorie BS nebo BC) – viz můj přiložený návrh.

Můj záměr stavět vycházel a dosud i vychází z platného územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí, především v jeho výrokové části, se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro *plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“* s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“.

Dovoluji si dát do Vaší pozornosti fakt, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutnou podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.

Bohužel musím konstatovat, že koncept územního plánu tuto skutečnost, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje.

Byl bych proto rád, kdy by Vámi navrhovaný koncept územního plánu respektoval platné územní rozhodnutí a tím podpořil snahu o kvalitní bydlení jistě nejen mou v předmětné lokalitě Starý Harcov – Skřivany.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1205/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní cíp 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): severní část návrhové plochy bydlení (B), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část návrhové plochy bydlení (B), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch. Žádá o zařazení pozemku do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby konceptu ÚP prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití smíšené nezastavitelné plochy vyjma jeho západního cípu, který zařadil do návrhových ploch veřejných prostranství - komunikace. Tuto funkci stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemku podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a slouží k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Západní cíp pozemku zařadil do ploch veřejných prostranství – komunikace, protože je součástí sousedních pozemků rovněž zahrnutých do těchto ploch a které byly vymezeny za účelem vytvoření veřejného náměstí v navrhovaném lokálním centru.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této koncepci vyjadřovaly dotčené orgány. Pozemek byl součástí plochy 3.11.VK a navazoval na plochy 3.08.SC4 a 3.12.SC4, ke kterým vyslovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinněsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zpracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby pokud možno bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů. Jelikož pozemek bezprostředně sousedí s lesními pozemky, byla zachována jeho nezastavitelnost. Projektant v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné

legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a neaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byl pozemek zahrnut do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Podatel dále uvádí, že koncept ÚP (2011) je v rozporu s platným územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 19. 3. 2010 č. j. SUUR/7120/228801/09-Vn.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

Projektant ÚP v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území stanovil pozemku funkční využití nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). Toto funkční využití ponechal s ohledem na výše popsanou koncepci územního plánu Liberec a s ohledem na dohodu uzavřenou s Magistrátem města Liberce odborem životního prostředí. S tímto řešením v rámci projednání návrhu pro společné jednání (2012) dotčené orgány souhlasily.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena. V územním plánu Liberec byly vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zezeň luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační,... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je ÚP řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro

ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemku podatele, částečně upravila řešení navržené v předešlých fázích projednání územního plánu Liberec. Nově severní část pozemku zařadila do ploch pro bydlení ovšem s tím, že na pozemku nepočítá s výstavbou rodinného domu. Územní studie nevymezila dostatečný prostor pro umístění rodinného domu. Nevymezila jej s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci požizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.
4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.
5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.
6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec.

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Do návrhových ploch bydlení všeobecného byla zahrnuta pouze severní část pozemku. Jeho jižní část byla ponechána ve stabilizovaných plochách zeleně sídelní (ZS), která neumožňuje bydlení.

Námitka ke konceptu K_1050 – PIOTRS SPOL S.R.O. – Ing. Martin Havlín

CJ MML 094931/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1512

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Podávám námitku ohledně změny funkčního stavu pozemku p.č. 1512. V konceptu nového územního plánu města Liberce má p.p.č. 1512 funkční zařazení (nezastavitelné - plochy veřejných prostranství - zeleň) a má žádost je směřována na funkční zařazení (zastavitelné plochy - umožňující výstavbu - viz příloha).

ODŮVODNĚNÍ:

Dále přílohou přikládám: výpis z katastru nemovitostí, snímek vyjadřující funkční využití, 14x foto, buklet studie

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na pozemku vymezit zastavitelnou plochu smíšenou obytnou BS2.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství – zeleň a byl přes něj vymezen funkční biokoridor 1489/1490. Pozemek byl zařazen do nezastavitelné plochy veřejného prostranství s ohledem na stav v území. Pozemek je tvořen loukou, která se v severozápadní

části svažuje do údolnice, ve které se koncentruje voda a tím zde vytváří podmáčené území. Díky tomu se zde nachází vzrostlejší zeleň, která plynule přechází ve vzrostlou zeleň tvořenou lesními pozemky. Pozemek ze své jihozápadní strany navazuje na lesní pozemky. Podél jeho severní strany prochází Kunratická ulice. Pozemek slouží jako zelený pás k oddělení sídlištní zástavby a zástavby rodinných domů nacházejících se jižně od pozemku. Východní částí pozemku prochází zvyková cesta, která spojuje sídlištní zástavbu s „vratislavickými“ loukami.

Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny z důvodu zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně a z důvodu stabilizace prostorové kostry města týkající se zeleně. Zároveň byly vymezeny z důvodu rozčlenění zastavěného území a nezastavěného území na menší části a k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní plochy. Tyto plochy byly zahrnuty i do pásů zeleně, které mají za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně.

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

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. V rámci Pokynů 2012 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit pokyn, aby byla na pozemku prověřena možnost vymezení plochy pro občanskou vybavenost.

Projektant ÚP s ohledem na schválený pokyn znovu prověřil řešené území a pozemku ponechal nezastavitelnou funkci vyjádřenou funkčními plochami sídelní zeleně. Při stanovení této funkce zohlednil výše uvedené důvody a při tom také vycházel z priority č. 20 PÚR ČR, podle které se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“ Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability. Pro vedení biokoridoru nebyla nalezena vhodnější trasa a předmětný pozemek slouží jako sídelní zeleň pro přilehlé hustě obydlené sídliště. Jeho obyvatelé pozemek hojně využívají a je zde zajištěna průchodnost územím mimo frekventovanou ulici Kunratická. Předmětný pozemek je dotčen ochranným pásmem lesa - vzdálenost 50 m od lesa. Není vhodné tedy vymezovat novou zastavitelnou plochu mezi frekventovanou komunikací a vedení biokoridoru a lesní pozemky.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do

ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobné regulativy, jako měly plochy smíšené nezastavitelné (SN). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

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

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

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1051 – Helena Marešová

CJ MML 088747/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/2, 1206/44, 1206/46

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím

- a) se zařazením převážné části plochy pozemku p.č. 1206/44 do ploch smíšených centrálních (SC4) – viz plocha lokality 3.08.SC4, dále
- b) se zařazením části p.p.č. 1206/44 do ploch nezastavitelných – plochy přírodní (PN), a dále
- c) se zařazením plochy parcely p.č. 1206/46 do ploch veřejného prostranství komunikace (VK).

Požaduji zařazení předmětných pozemků p.č. 1206/44 a 1206/46 v k.ú. Starý Harcov, do ploch smíšených obytných - BS2, tak aby uvedené plochy odpovídaly specifikaci funkčního využití platného ÚP města Liberec (tj. bydlení čisté - BČ).

Pro zřejmost mého požadavku, je tento (dle výše uvedeného) vymezen i v grafické příloze námítky.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle konceptu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.SC4, 3.12.SC4 a 3.11.VK, dojít k vytvoření obytného centra s veřejným prostranstvím. V rámci uvedených ploch jsou tímto způsobem vymezeny i pozemky p.č. 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví. S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím.

Uvedené pozemky jsem koupila s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou, vysokou přírodní, krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1206/2, ale i blízkostí vzrostlé zeleně (lesíky, remízy) v celé lokalitě Na Skřivanech. Na pozemku p.č. 1206/44 bude osazen rodinný dům a celá plocha parcel p.č. 1206/2, 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví bude zaplocena a užívána jako zahrada k rodinnému domu.

V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupila a stejně tak i v současné době, jsou nejen mé pozemky, ale i sousední pozemky zařazené v platném územním plánu města Liberec z roku 2002 v plochách bydlení čistého. Podle platných regulativů územního plánu (viz. kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Shodně je uvedená plocha z urbanistického i koncepčního hlediska charakterizována i ve zpracované územní studii Starý Harcov – Na Skřivanech, z roku 2005, která řeší dané území vč. všech technických náležitostí.

Tyto dva strategické dokumenty města, byly zásadním podkladem při mém rozhodování o koupi předmětných parcel pro plánovanou výstavbu rodinného domu právě v lokalitě Na Skřivanech.

Koncept územního plánu zařadil mé pozemky (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8) do ploch smíšených centrálních SC4 – tj. lokalita 3.08.SC4.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s navrženými plochami SC4 zásadně nesouhlasím. Možnou výstavbou až čtyřpodlažních bytových domů v přímém sousedství mých pozemků dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně narušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požadujeme nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.

Navržený koncept územního plánu dle mého soudu nerespektuje ani platné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. ze dne 19.3.2010, vydané stavebním úřadem MML. Tímto ÚR byla umístěna stavba „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splaškové a dešťové kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody vysokého a nízkého napětí, aj.) Ve výrokové části tohoto rozhodnutí se výslovně uvádí, že se jedná o zajištění technické infrastruktury pro plánovanou výstavbu rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec. Tak jak to požaduje již zmíněná „územní studie“.

Vydané územní rozhodnutí není v Konceptu územního plánu zohledněno, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou, kterou podmínil dosud platný územní plán i územní studie, výstavbu rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možné dosud v této lokalitě započít práce na výstavbě rodinných domů.

Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální, pro řešení kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení uvedených ploch je z našeho pohledu jednoznačně zcela nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení v dané lokalitě, by ve svém důsledku znamenala významné snížení exkluzivity a kvality zdejšího bydlení, pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako my zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu.

Uvedené pozemky jsou v mém vlastnictví, stejně jako sousední pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. K uskutečnění záměru obsaženého v konceptu územního plánu by proto bylo nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí (což si myslím je vzhledem k jejich záměru výstavby rodinného domu a pohody bydlení nemožné), nebo uvedené pozemky vyvlastnit. V případě vyvlastňovacího řízení by muselo město prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Uvědomujeme si potřebu či lépe řečeno možný tlak developerů na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení, domníváme se však, že by tyto plochy měly být umísťovány z hlediska koncepce územního plánu v centrálních sektorech města Liberce, tak aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejich umísťování v okrajových sektorech města, jako je např. lokalita Na Skřivanech.

V případě, že nebude naše námítka uznána, využijeme svého zákonného práva a obrátíme se v této věci na veřejnoprávní soud.

V souvislosti s touto námítkou byla podána i připomínka, která se vztahuje na využití ucelených ploch lokality 3.08.SC4 a lokality 3.11.VK.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/2, 1206/44, 1206/46 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (SC4) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň VZ), parc. č. 1206/46 návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace.

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, parc. č. 1206/44 do návrhových ploch bydlení čistého, parc. č. 1206/46 do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků parc. č. 1206/2, 1206/44, 1206/46 v k. ú. Starý Harcov a požaduje, aby pozemek parc. č. 1206/44 byl zařazen do ploch umožňující výstavbu rodinného domu a aby zařazení předmětných pozemků v územním plánu Liberec odpovídalo vymezení specifických ploch dle územního plánu z roku 2002.

Projektant ÚP při tvorbě konceptu ÚP (2011) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 1206/2 k. ú. Starý Harcov funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Při stanovení této funkce bylo přihlédnuto k terénním podmínkám, kdy se jedná o vyvýšeninu v území a také k nacházející se vzrostlé zeleni na pozemku. Zároveň bylo přihlédnuto k územnímu plánu z roku 2002, který pozemku stanovil funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Pozemku parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov stanovil funkční využití plochy veřejných prostranství komunikace (VK), který měl ve vazbě na sousední plochy smíšené centrální tvořící lokální centrum umožnit vytvoření veřejného náměstí v lokalitě Skřivan. Severní části pozemku parc. č. 1246/44 v k. ú. Starý Harcov navrhnul funkci zastavitelné plochy smíšené centrální (SC4) a jižní část tohoto pozemku zahrnul do zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Při stanovení těchto funkcí

vycházel z místních podmínek. V době tvorby konceptu ÚP (2011) pozemky sloužily jako přirozené místo pro setkávání lidí. Jedná se o vyvýšené místo, ze kterého je dobře vidět na celý Liberec. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality Skřivan a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant ÚP navrhnul v územním plánu Liberec a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tím tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Podatel uvádí, že pozemky koupil pro výstavbu rodinného domu, protože se z jeho pohledu jedná o velice exkluzivní místo. Na pozemku parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov chce umístit stavbu RD a ostatní včetně tohoto zaplotit a užívat jako zahradu k RD. V době koupě pozemků a stejně tak i podle územního plánu z roku 2002 byly dle tvrzení podatele pozemky včetně sousedních zařazeny do ploch bydlení čistého. Rovněž i v urbanistické studii z roku 2005 do ploch pro bydlení.

Dle územního plánu z roku 2002 byl pozemek parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov zařazen do nezastavitelných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov byl zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Jediný pozemek parc. č. 1206/44 v k. ú. Starý Harcov byl zařazen do zastavitelných ploch bydlení čistého. Sousední pozemky nacházející se severně od pozemku parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov byly zařazeny do ploch bydlení čistého. Jižně od tohoto pozemku byly zařazeny do ploch bydlení městského.

Dle urbanistické studie „Starý Harcov“ z dubna 2005 byl pozemek parc. č. 1206/2 zařazen do návrhové plochy urbanistické zeleně – ostatní městské zeleně, ochranné zeleně, pozemek parc. č. 1206/44 byl zařazen do návrhových ploch bydlení čistého a parc. č. 1206/46 byl zařazen do návrhových ploch urbanizované zeleně – rekreační parky se zastoupením staveb pro sport a rekreaci. Z uvedeného vyplývá, že urbanistická studie počítala s výstavbou rodinného domu pouze na pozemku parc. č. 1206/44.

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy smíšené centrální SC4 na předmětných pozemcích a v jejich sousedství, protože výstavbou až 4 podlažních bytových domů dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení, k narušení její vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požaduje nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.

V územním plánu z roku 2002 bylo pozemkům, nacházejícím se pod navrhovaným zeleným pásem, navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení městského. Jednalo se o plochy, které byly určeny zejména pro výstavbu vícepodlažních bytových domů s tím, že územní plán z roku 2002 nestanovoval žádné konkrétní výškové regulativy. Mohly tam tedy i být stavby vyšší než konceptem ÚP (2011) navrhovaná 4 podlažní zástavba. Koncept ÚP (2011) zmenšil výměru této plochy pro bydlení přibližně o 3000 m² a upřesnil maximální možnou výšku zástavby v této ploše. Oproti územnímu plánu z roku 2002 Koncept ÚP (2011) severně od zeleného pásu navrhnul plochu smíšenou centrální čtyřpodlažní. Navrhnul ji jako doplnění k této ploše nacházející se v jižní části a ve vazbě na plochu veřejného prostranství, která byla navržena místo zeleného pásu. Důvody k vymezení plochy lokálního centra, jsou uvedeny výše. V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k navrženému řešení vyjádřil negativně Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4 (její součástí byl pozemek parc. č. 1206/44), 3.11.VK (její součástí byl pozemek parc. č. 1206/46), 3.12.SC4 (navazovala na plochu 3.11.VK), protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o

ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel se dále odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb a o kterém tvrdí, že jej územní plán nerespektuje, když nezahrnuje pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení. K tomu uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů "Na Skřivanech" s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumisťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán Liberec na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepte stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) projektant ÚP v souladu s pokynem a požadavků dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a pozemky parc. č. 1206/2, 1206/44 část a 1206/46 zařadil do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Část pozemku parc. č. 1206/44 zařadil do zastavitelné plochy smíšené centrální tří podlažní. Oproti konceptu ÚP (2011) došlo ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10 %. S navrženým řešením již souhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny. Funkční využití pozemku stanovil s ohledem na územní plán z roku 2002. Oproti konceptu ÚP (2011) projektant navrhnul zelený pás v místech, kde byl tento pás zajištěn již v územním plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným namítnutem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu. Územní studie zařadila pozemky parc. č. 1206/2 a část parc. č. 1206/46 Starý Harcov do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, pozemky parc. č. 1206/44 a část 1206/46 v k. ú. Starý Harcov byly zařazeny do zastavitelných ploch bydlení. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly na základě pořízené územní studie pozemky parc. č. 1206/2, 1206/44 zařazeny do návrhové plochy bydlení (B.2) a parc. č. 1206/46 do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). V případě pozemku parc. č. 1206/46 nebyla respektována územní studie. Projektant ÚP oproti územní studii upravil průběh zeleného pásu, který vymezil podle pozemkových hranic dotčených pozemků, aby bylo jeho vymezení jednoznačné.

V dalších fázích projednání územního plánu Liberec již nedošlo ke změně funkčního využití pozemků.

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

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

Podatel zastává názor, že koncept ÚP (2011) stanovil funkční využití pozemků v rozporu s jeho požadavkem, čímž dochází k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva. Problematika vlastnických práv je ukotvena v Článku 11 odst. (1) Listiny základních práv a svobod. V tomto článku ale není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky i z hlediska vlastnického lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant ÚP má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek.

Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Tím je i poukázáno na to, že funkční využití pozemků je možné navrhovat i v rozporu

s požadavky jejich vlastníků. Argument o soukromém vlastnictví není argumentem pro to, že se na pozemcích nemůže vymezit veřejná funkce.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Do ploch pro bydlení všeobecného byly zahrnuty pouze pozemky parc. č. 1206/44 a 1206/2. Nevyhovění spočívá v tom, že pozemek parc. č. 1206/46 nebyl zahrnut do ploch pro bydlení všeobecné.

Námitka ke konceptu K_1052 – Helena Marešová

CJ MML 088752/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/2, 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8; 1206/46, 1206/47, část 1206/15, 1206/9, 1206/48

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasíme se zařazením předmětné plochy parcel p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7 a 1205/8 do ploch smíšených centrálních (SC4) a dále parcel p.č. 1206/46, 1206/47 a částí parcel p.č. 1206/15, 1206/9 a 1206/48 do ploch veřejného prostranství komunikace (VK) -viz plocha lokalit 3.08.SC4 a 3.11.VK.

Požaduji zařazení výše uvedených pozemků do ploch smíšených obytných (BS2), tak aby uvedené plochy i nadále odpovídaly specifikaci funkčního využití dle platného ÚP města Liberec (tj. bydlení čisté - BČ), viz. grafická příloha připomínky.

ODŮVODNĚNÍ:

Jsem vlastníkem p.p.č. 1206/44 a 1206/46 v k.ú Starý Harcov – lokalita Na Skřivanech.

V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupila, a stejně tak i dnes, byly a jsou uvedené pozemky v platném územním plánu města Liberec z roku 2002 zařazeny v plochách bydlení čistého a dle platných regulativů (viz. kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Stejně tak byly a jsou vymezeny plochy okolních pozemků (viz grafická příloha), tj. jako plochy bydlení čistého (BČ), nebo plochy rekreační zeleně (ZR).

Dle konceptu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.SC4, 3.12.SC4 a 3.11.VK, dojít k vytvoření obytného centra s veřejným prostranstvím.

S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím.

Pozemky p.č. 1206/2, 1206/44 a 1206/46 jsem koupila s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou, vysokou přírodní, krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1206/2, ale i blízkostí vzrostlé zeleně (lesíky, remízy) v celé lokalitě Na Skřivanech.

Na pozemku p.č. 1206/44 bude v souladu s platným ÚP města Liberec a dokumentem „územní studie Starý Harcov – Na Skřivanech“ umístěn rodinný dům a celá plocha parcel p.č. 1206/2, 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví bude zaplocena a užívána jako zahrada k rodinnému domu.

Zmíněné strategické dokumenty města, tj. platný ÚP města Liberec a územní studie Starý Harcov - Na Skřivanech z roku 2005, byly rozhodujícími podklady při mém rozhodování o koupi předmětných parcel pro plánovanou výstavbu rodinného domu, právě v lokalitě Na Skřivanech.

Koncept územního plánu zařadil mé pozemky (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/16, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8) do ploch smíšených centrálních SC4 – tj. lokalita 3.08.SC4.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s navrženými plochami SC4 zásadně nesouhlasím. Možnou výstavbou až čtyřpodlažních bytových domů (do výšky 17m) v přímém sousedství mých pozemků dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně narušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požadujeme nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.

Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální, pro řešení kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení uvedených ploch je z našeho pohledu jednoznačně zcela nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení v dané lokalitě, by ve svém důsledku znamenala významné snížení exkluzivity a kvality zdejšího bydlení, pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako my zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu.

Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. Kuskutečnění záměru obsaženého v konceptu územního plánu by proto bylo nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí (což si myslím je vzhledem k jejich záměru výstavby rodinného domu a pohody bydlení nemožné), nebo uvedené pozemky vyvlastnit. V případě vyvlastňovacího řízení by muselo město prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Uvědomujeme si potřebu či lépe řečeno možný tlak developerů na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení. Domníváme se však, že by tyto plochy měly být umísťovány z hlediska koncepce územního plánu v centrálních sektorech města Liberce, tak aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejich umísťování v okrajových sektorech města, jako je např. lokalita Na Skřivanech.

V souvislosti s touto připomínkou byla podána i námitka k pozemkům p.č. 1206/2, 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví, která se vztahuje na využití ploch lokality 3.08.SC4 a lokality 3.11.VK.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/2, 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8, 1206/46, 1206/47 (stal se součástí pozemku parc. č. 1206/45), část 1206/15, 1206/9, 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace) návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální SC4), parc. č. 1206/48 vyjma severní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK) návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace a plochy smíšené centrální (SC4), jižní část návrhové plochy bydlení (BC2),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/48, parc. č. 1206/15 vyjma severní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační) návrhové plochy bydlení městského, parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační, návrhové plochy bydlení čistého, východní část stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň, zbytek návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/46 návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků a požaduje, aby byly pozemky zařazeny do ploch umožňujících výstavbu rodinných domů, aby zařazení předmětných pozemků v územním plánu Liberec odpovídalo vymezení specifických ploch dle územního plánu z roku 2002.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona při tvorbě konceptu ÚP (2011) prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území části pozemku parc. č. 1206/44 v k. ú. Starý Harcov funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Při stanovení této funkce bylo přihlédnuto k terénním podmínkám, kdy se jedná o vyvýšeninu v území a také k nacházející se vzrostlé zeleni na sousedním pozemku. Pozemkům parc. č. 1206/46, 1206/47, část 1206/15, část 1206/48 v k. ú. Starý Harcov stanovil funkční využití plochy veřejných prostranství komunikace (VK), které mají ve vazbě na sousední plochy smíšené centrální tvořící lokální centrum sloužit k vytvoření veřejného náměstí v lokalitě Skřivan. Pozemkům parc. č. 1206/13, 1206/18, část 1206/44, 1206/45, část 1205/5, 1205/7, část 1205/8 v k. ú. Starý Harcov navrhnul funkci zastavitelné plochy smíšené centrální (SC4). Při stanovení těchto funkcí vycházel z místních podmínek. V době tvorby konceptu ÚP (2011) pozemky sloužily jako přirozené místo pro setkávání lidí. Jedná se o vyvýšené místo, ze kterého je dobře vidět na celý Liberec. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality Skřivan a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant ÚP navrhnul v územním plánu Liberec a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Podatel uvádí, že pozemky koupil pro výstavbu rodinného domu, protože se z jeho pohledu jedná o velice exkluzivní místo. Na pozemku parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov chce umístit stavbu RD a ostatní včetně tohoto zaplotit a užívat jako zahradu k RD. V době koupě pozemků a stejně tak i podle územního

plánu z roku 2002 byly jeho pozemky včetně sousedních zařazeny do ploch pro bydlení čistého. Rovněž i v urbanistické studii z roku 2005 byly pozemky zařazeny pro bydlení.

Dle územního plánu z roku 2002 byl pozemek parc. č. 1206/2 zařazen do nezastavitelných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1206/46 byl zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Do zastavitelných ploch bydlení čistého byl zařazen pouze pozemek parc. č. 1206/44. Sousední pozemky nacházející se severně od pozemku parc. č. 1206/46 byly zařazeny do ploch bydlení čistého. Jižně od tohoto pozemku byly zařazeny do ploch pro bydlení městského.

Dle urbanistické studie „Starý Harcov“ z dubna 2005 byl pozemek parc. č. 1206/2 zařazen do návrhové plochy urbanistické zeleně – ostatní městské zeleně, ochranné zeleně, pozemek parc. č. 1206/44 byl zařazen do návrhových ploch bydlení čistého a parc. č. 1206/46 byl zařazen do návrhových ploch urbanizované zeleně – rekreační parky se zastoupením staveb pro sport a rekreaci. Z uvedeného vyplývá, že urbanistická studie počítala s výstavbou rodinného domu pouze na pozemku parc. č. 1206/44.

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy smíšené centrální SC4 na jeho pozemcích a v jejich sousedství, protože výstavbou až 4 podlažních bytových domů dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení, k narušení její vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požaduje nejen zachovat a podporovat ale i dále rozvíjet.

V územním plánu z roku 2002 bylo pozemkům, nacházejícím se jižně od navrhovaného zeleného pásu navrženo funkční využití návrhových ploch bydlení městského. Jednalo se o plochy, které byly určeny zejména pro výstavbu vícepodlažních bytových domů s tím, že územní plán z roku 2002 nestanovoval žádné konkrétní výškové regulativy. Mohly tam tedy být i stavby vyšší než územním plánem Liberec navrhovaná 4 podlažní zástavba. Koncept ÚP (2011) zmenšil výměru této plochy pro bydlení přibližně o 3000 m² a upřesnil maximální možnou výšku zástavby v této ploše. Oproti územnímu plánu z roku 2002 severně od zeleného pásu navrhnul plochu smíšenou centrální čtyřpodlažní. Navrhnul ji jako doplnění k této ploše nacházející se v jižní části a ve vazbě na plochu veřejného prostranství, která byla navržena místo zeleného pásu. Důvody vymezení plochy lokálního centra, jsou uvedeny výše.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k navrženému řešení vyjádřil negativně Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4, 3.11.VK, 3.12.SC4 jejichž součástí jsou pozemky podatele, protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél

ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel se dále odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů "Na Skřivanech" s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán Liberec na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepte stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant ÚP nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V návrhu pro společné jednání (2012) projektant v souladu s pokynem a požadavkem dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a pozemky parc. č. 1206/13, 1206/18, část 1206/44, 1206/45, část 1205/5, 1205/7, 1205/8, část 1206/15, 1206/48 zařadil do zastavitelné plochy smíšené centrální tří podlažní. Oproti konceptu ÚP (2011) došlo ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10 %. S navrženým řešením již souhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny. Funkční využití pozemků stanovil s ohledem na územní plán z roku 2002. Pozemkům parc. č. část 1206/44, část 1205/5, 1206/46, 1206/47, část 1206/15 stanovil funkční využití nezastavitelné plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) pozemky zahrnul do „zeleného pásu“ k zajištění přístupu ke vzrostlé zeleni nacházející se ve východní části řešeného území. Zároveň přidal „zelený pás“ i na část pozemku parc. č. 1206/44, který propojuje vzrostlou zeleň na pozemku parc. č. 1206/2.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umísťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. Územní studie prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Pozemky parc. č. část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15 a část 1206/48 zařadila do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, pozemky parc. č. 1206/13, 1206/18,

1206/44, 1206/45, část 1205/5, 1205/7, 1205/8, část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15, část 1206/48 zařadila do zastavitelných ploch bydlení. Toto řešení, bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností. Územní plán Liberec převzal řešení vyplývající z územní studie. Dle požadavku podatele, aby byly pozemky uvedeny do souladu s územním plánem z roku 2002, byly na jeho pozemcích navrženy plochy bydlení, zachován pás zeleně a oproti územnímu plánu z roku 2002 byl zmenšen rozsah ploch typu bydlení městského.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky parc. č. 1206/2, 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 zahrnutý do návrhových plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) byly zahrnutý do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část do stabilizované plochy sídelní zeleně a zbytek do návrhové plochy bydlení (B.2).

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

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

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum.

Námitka ke konceptu K_1053 – Ondřej Štindl, Barbora Štindlová

CJ MML 084448/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/19

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasíme s vedením nové komunikace přes uvedený pozemek (přes jeho západní část). Požadujeme tuto komunikaci nebudovat nebo ji vést jinudy tak, aby zásadním způsobem nezasahovala na uvedený pozemek.

Dále nesouhlasíme se zařazením uvedeného pozemku do plochy smíšené obytné 2 (BS2). Požadujeme pozemek zařadit plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné (BS3), aby vzhledem k rozloze pozemku bylo možné pozemek využít pro výstavbu rodinného domu.

1. Předmětný pozemek jsme pořizovali za účelem stavby rodinného domu, což dosud platný územní plán, schválený v r. 2002, jednoznačně umožňuje. Nový koncept územního plánu tento náš cíl diskvalifikuje, a to z následujících důvodů (body 2 a 3).
2. Přes západní část předmětného pozemku je dle navrženého konceptu územního plánu vedena nová komunikace, která v dosud platném územním plánu nefigurovala a je v rozporu s vydaným územním rozhodnutím pro tuto oblast. Tato komunikace zásadním způsobem zasahuje do předmětného pozemku tak, že redukuje jeho velikost na zhruba polovinu jeho současné rozlohy, čímž současným zařazením do plochy BS2 (minimální velikost parcely 1200 m²) znemožňuje stavbu rodinného domu na předmětném pozemku. Nová komunikace je navíc zcela nelogicky vedena mimo již existující komunikaci přímo přes náš pozemek. Požadujeme tuto komunikaci buď vůbec nebudovat, nebo ji vést v souladu s územním rozhodnutím vydaným Stavebním úřadem v Liberci dne 19.3.2010 tak, aby co nejméně zasahovala do předmětného pozemku a nezneškodňovala ho.
3. Koncept územního plánu předmětný pozemek zařazuje do plochy smíšené obytné 2 (BS2), kde je přípustná stavba rodinného domu při velikosti stavebního pozemku min. 1200 m². Vzhledem k tomu, že na našem pozemku je plánován zábor na infrastrukturu, bude mít pozemek po záboru velikost menší než 1000m² a stavba rodinného domu by tedy nebyla přípustná. Protože jsme pozemek pořizovali se záměrem výstavby rodinného domu, byl by tento náš záměr zařazením pozemku do plochy BS2 znemožněn, s čímž nemůžeme souhlasit. Požadujeme zařazení předmětného pozemku do plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné BS3, kde je minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu 600 m².
4. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje. Podotýkáme, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutnou podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/19 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), střední část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), východní část pozemku návrhové plochy smíšené obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku návrhové plochy dopravy silniční (DS), střední a východní část pozemku návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení čistého vyjma jeho střední část, kterou zařadil do ploch dopravy a dopravní vybavenosti a zároveň ji zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy dopravní infrastruktury silniční 3.74.DS. Požaduje, aby tato komunikace nebyla budována nebo vedena jinudy a dále nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy smíšené obytné BS2.

Projektant ÚP při tvorbě konceptu ÚP (2011) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Střední části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy smíšené obytné (BS2). Při řešení trasy komunikace bylo přihlédnuto k územnímu plánu z roku 1985 a k územnímu plánu z roku 2002, ve kterých byla tato trasa komunikace dlouhodobě stabilizovaná. Západní část pozemku byla zařazena do ploch pro bydlení s ohledem na sousední pozemky, které jsou také určeny pro bydlení. Rovněž územní plán z roku 2002 stanovoval této části pozemku i sousedním pozemkům funkční využití na bydlení. Koncept ÚP (2011) tedy prakticky nezměnil funkční využití pozemku stanovené předešlými územními plány. Podatel byl stavbou komunikace omezen již v minulosti, jen o tom nejspíš nevěděl.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrských sítí včetně souvisejících staveb. Koncepte stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto

projektant ÚP nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nešel proti územnímu rozhodnutí v tomto případě proti zmiňované komunikaci. Průběh komunikace navrhovaný v konceptu ÚP (2011) respektuje průběh komunikace vymezený v územním rozhodnutí. Koncept ÚP (2011) komunikaci navrhnul jako koridor, v rámci kterého se má stavba komunikace umístit, který respektuje průběh komunikace vymezené v územním rozhodnutí.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k této komunikaci vyjadřovaly také dotčené orgány. Magistrát města Liberce odbor životního prostředí vyslovil nesouhlas s plochou pro komunikaci 3.74.DS, protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko k této ploše. Rovněž Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.07.BS2 a 3.74.DS jejichž součástí je pozemek podatele, protože jejich vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití, včetně nové komunikace (3.74 DS), je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky ÚSES. Dále požadoval přehodnotit nutnost výstavby nové komunikace, úpravu regulativů směrem k nízkopodlažní výstavbě a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout.

V rámci projednání návrhu pro společné jednání (2012) (s ohledem na výše uvedená stanoviska DO) bylo prověřeno trasování komunikace 3.74.DS a vymezení plochy 3.07.BS2.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) s ohledem na stanoviska dotčených orgánů znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území západní části pozemku funkční využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (M, 3.74.M) a východní části pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy bydlení (B, 3.07.B2.15.70). Vedení komunikace bylo v případě pozemku podatele posunuto západním směrem a s ohledem na minimalizaci zásahu do pozemků dotčených komunikací zmenšen její ochranný koridor z 25 metrů od osy komunikace na 30 metrů celkově. Trasa komunikace byla ponechána, protože se jedná o trasu, která je v území stabilizována již minimálně 30 let. Dotčené orgány, které s touto komunikací nesouhlasily při projednání konceptu ÚP (2011), v rámci společného jednání s jejím vedením již souhlasily, protože došlo ke zmenšení její šíře a protože přihlédly k tomu, že v rámci územního plánu z roku 2002 se k ní již vyjádřily souhlasně. Návrh pro společné jednání (2012) zrušil v plochách bydlení požadavek minimální výměry pozemku pro stavbu rodinného domu, čímž bylo v tomto podateli vyhověno.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie zpřesnila vedení komunikace 3.74.M a to tak, že došlo k jejímu konkrétnímu vymezení na pozemky. Byla upřesněna její kategorizace a parametry. Jedná se o místní sběrnou komunikaci obousměrnou o šíři veřejného prostoru 12 metrů, šíři vozovky 6,5 metrů a maximální rychlosti 50 km/h. Tímto zpřesněním došlo ke zmenšení omezení

pozemku podatele touto komunikací na minimální možnou míru. Komunikace je navrhována v západní části pozemku podatele a zasahuje do něj pruhem širokým přibližně 9 metrů (v konceptu ÚP (2011) zasahovala pruhem širokým přibližně 38 metrů, v návrhu pro společné jednání (2012) 20 metrů). Zbylou část pozemku územní studie zahrnula do ploch pro bydlení. Územní studie zároveň prověřila možnost umístění stavby RD na pozemku podatele a to tak, že část RD bude umístěna přibližně 30 metrů od hranice veřejného prostoru komunikace. Toto řešení, které bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností, bylo převzato do územního plánu Liberec.

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

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

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

Námitka ke konceptu K_1054 – Petr Bartoš

CJ MML 084648/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/48

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením uvedeného pozemku do ploch smíšených centrálních (SC) (střední a jižní část pozemku) a do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK) (severní část pozemku). Požaduji pozemek zařadit do ploch umožňujících využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné (BS).

Odůvodnění námítky ke konceptu ÚPN Liberce - pozemek p.č. 1206/48 v k.ú. Starý Harcov

1. Předmětný pozemek je v dosud platném územním plánu, schváleném v r. 2002, zařazen do ploch bydlení městského a umožňuje výstavbu rodinného domu (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území - tabulka 3.3/5; v těchto plochách jsou rodinné domy *přípustné*). (Kromě malé části pozemku v jeho severní části, který je v plochách zeleně rekreační, to však nemá, na využití pozemku pro výstavbu rodinného domu, zásadní vliv.) Možnost výstavby rodinného domu navíc připouštěl již územní plán schválený v r. 1987. Je tedy zřejmé, že pro daný pozemek, resp. celou lokalitu již obě předchozí územně plánovací dokumentace stanovily určující využití pro výstavbu rodinných domů. Nový koncept územního plánu tuto koncepci, která je takto dlouhodobě, více než 20 let v územně plánovací dokumentaci zakotvena, nabourává a v případě mého pozemku i velmi necitlivě.
2. Koncept územního plánu předmětný pozemek, který jsem vždy zamýšlel využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje do 2 různých ploch - ploch smíšených centrálních (SC) (střední a jižní část pozemku) - lokalita označená 3.12.SC4, a do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK) (severní část pozemku) - lokalita 3.1 I.VK. Vzhledem k navrženým podmínkám pro využití ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouštějí, bude můj dlouhodobý záměr zcela a naprosto znemožněn, s čímž logicky nemohu souhlasit.
3. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro *plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“* s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“). Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje. Podotýkám, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutno podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.
4. Domnívám se, že zpracovatelem územního plánu pocíťovanou potřebu plochy jakéhosi centra včetně veřejných prostranství je možno v dané lokalitě, resp. čtvrti řešit jiným, citlivějším způsobem a na veřejných (městských) pozemcích, nikoli málo opodstatněným, necitlivým, a dle výše uvedených bodů též nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví nejen mého pozemku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy smíšené centrální (C3),

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení městského vyjma severozápadního cípu, který zahrnul do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy smíšené centrální a plochy veřejných prostranství – komunikace a požaduje jej ponechat v plochách umožňujících výstavbu rodinných domů. K tomu uvádí, že pozemek koupil pro výstavbu rodinného domu a v době jeho koupě byl podle územního plánu z roku 2002 zařazen do ploch bydlení městského, které výstavbu rodinných domů umožňovaly a pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení i podle územního plánu z roku 1987.

Projektant ÚP při tvorbě konceptu ÚP (2011) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území severní části pozemku funkční využití návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) a jižní části návrhové plochy smíšené centrální (SC4).

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na polohu pozemků, na kterých byly vymezeny. Byly vymezeny na pozemcích, které se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu

mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Plocha veřejných prostranství – komunikace vymezená v severní části pozemku byla součástí většího celku, který měl ve vazbě na sousední plochy smíšené centrální tvořící lokální centrum sloužit k vytvoření veřejného náměstí v lokalitě Skřivan.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se k navrženému řešení vyjádřil negativně Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.11.VK, 3.12.SC4 (pozemek byl jejich součástí), protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízou a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny proto požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmu dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymežovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů. Návrh pro společné jednání (2012) celý pozemek zahrnul do ploch smíšených centrálních.

Podatel se dále odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrských sítí včetně souvisejících staveb a o kterém tvrdí, že jej územní plán nerespektuje, když nezahrnuje pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení. K tomu uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů "Na Skřivanech" s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymežit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu

rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležitěji územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V návrhu pro společné jednání ÚP (2012) projektant v souladu s požadavky dotčených orgánů a územního rozhodnutí znovu prověřil podmínky v území pozemek zařadil do zastavitelné plochy smíšené centrální tří podlažní. Oproti konceptu došlo ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10. S navrženým řešením již souhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny.

K novému prověření území také došlo v rámci pořízení územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umísťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Územní studie zařadila pozemek do plochy pro bydlení umožňující výstavbu 1 rodinného domu na pozemku vyjma jeho severní části, kterou zařadila do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl celý pozemek oproti územní studii zařazen do ploch pro bydlení (B.2). Projektant ÚP znovu prověřil vymezení pásu sídelní zeleně a vymezil jej tak, že již neprobíhá pozemkem podatele. Plocha smíšená centrální, která měla sloužit pro vytvoření lokálního centra, byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci.

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

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých

zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

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

Námitka ke konceptu K_1055 – Dalibor Štěpán

CJ MML 092771/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1019, 1296, 1297, 1298/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitky proti konceptu územního plánu Liberec

Podatel je vlastníkem obytného domu č.p. 55/29 , který se nachází na stp.č.1079 dále pak pozemků č.1077,1078/1 , vše v k.ú. Starý Harcov, obci Liberec, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, pracoviště Liberec.

Výše uvedenou budovu využívá podatel k bydlení a zmíněné pozemky pak tvoří jednotu vlastnictví související s uvedenou budovou a dotvářejí soukromí jeho bydlení. Podle konceptu územního plánu Liberec má mimo jiné dojít k vytvoření veřejného parkoviště na pozemku č. 1019 v k.ú. Starý Harcov a pozemky č. 1296, 1297,1298/1 v k.ú. Starý Harcov, obci Liberec, mají být použity pro – potřeby Technické univerzity Liberec a dále pak pro potřeby stavební. (uvést, co mají v úmyslu tam realizovat)

Podatel proto jako vlastník pozemků, dotčených tímto konceptem podává následující námitky, které odůvodňuje takto:

Záměr Parkoviště

Nesouhlasím s vymezením plochy v konceptu územního plánu Liberec pro realizaci parkoviště. Zřízení parkoviště je výrazným a omezujícím zásahem do výkonu mých vlastnických práv, a to v mimo jiné i v tom směru, že díky tomu dojde k omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, ke snížení hodnoty mých nemovitostí, jakož i zásahům do mého práva na ochranu zdraví a práva na zdravé životní prostředí a k výraznému porušení práva na soukromí.

Záměr – potřeby Technické univerzity Liberec, Potřeby stavební

Nesouhlasím s vymezením ploch v konceptu územního plánu pro realizaci shora uvedených záměrů, jimž se bezdůvodně zasáhne do výkonu mých vlastnických práv, díky tomu dojde k omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, ke snížení hodnoty mých nemovitostí a k výraznému porušení práva na soukromí.

Požaduji proto řádné posouzení konceptu územního plánu, řádné zdůvodnění veřejné prospěšnosti uvedených záměrů a žádám, aby s ohledem na shora uvedené zásahy výkonu mých práv, byly uvedené pozemky z konceptu a následně také z návrhu územního plánu vypuštěny.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1019, 1296, 1297, 1298/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1019 návrhové plochy smíšené centrální (SC4) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1296 návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV6) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch veřejných prostranství komunikace (VK) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (DS), parc. č. 1297 návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV6), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV6) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1019 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), parc. č. 1296 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch sídelní zeleně (Z) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), parc. č. 1297 návrhové plochy občanského vybavení (O3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1019 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), parc. č. 1296 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch sídelní zeleně (Z) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), parc. č. 1297 návrhové plochy občanského vybavení (O3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1019 návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), parc. č. 1296 návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch sídelní zeleně (Z) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), parc. č. 1297 návrhové plochy smíšené centrální (C.3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1019 návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), parc. č. 1296 návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch sídelní zeleně (Z) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), parc. č. 1297 návrhové plochy smíšené centrální (C.3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1019 návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1296 návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch zeleně sídelní (ZS) a návrhových ploch dopravy silniční (DS), parc. č. 1297 návrhové plochy obytné centrální (SC.3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení veřejného (OV.3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1019 návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1296 návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch zeleně sídelní (ZS) a návrhových ploch dopravy silniční (DS), parc. č.

1297 návrhové plochy obytné centrální (SC.3), parc. č. 1298/1 návrhové plochy občanského vybavení veřejného (OV.3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1019 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně, parc. č. 1296 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti, parc. č. 1297 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační, parc. č. 1298/1 do návrhových ploch ostatní zvláštní vybavenosti – areál technické univerzity.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro parkoviště na pozemku parc. č. 1019, protože tím dojde k zásahu do jeho vlastnických práv spočívajících v omezení výkonu jeho vlastnických práv, ke snížení hodnoty jeho navazujících nemovitostí, omezení práva na ochranu zdraví, na zdravé životní prostředí a porušení práva na soukromí. Dále nesouhlasí se zařazením ostatních pozemků do ploch pro rozvoj Technické univerzity v Liberci, protože to vidí jako zásah do svých vlastnických práv (omezení vlastnického práva na dotčených pozemcích, snížení jejich hodnoty a porušení práva na soukromí).

V konceptu ÚP (2011) byla část pozemku parc. č. 1019 kopírující ulici Na Zvonku zahrnuta do ploch veřejných prostranství komunikace. Do těchto ploch byla zařazena z důvodu obnovení prostupnosti území. V minulosti touto částí pozemku procházela spojnice ulic Na Výběžku s lokalitou Na Skřivanech. Existence spojnice je zřejmá z průzkumu místa i z leteckých snímků. Komunikace je z větší části vedena po pozemku parc. č. 1079, který je ve vlastnictví statutárního města Liberec a její průběh zasahuje až k hranici s pozemkem parc. č. 1074/6. Komunikace dále pokračuje v pruhu podél hranice s pozemkem parc. č. 1024/2, který již v současné době slouží jako přístup k pozemkům podatele. V žádném případě ale plocha není navržena jako parkoviště, jak uvádí podatel.

Většinová část pozemku parc. č. 1019 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena jako součást plochy smíšené centrální 3.36.SC4 z důvodu dotvoření lokálního centra Na Výběžku, které je vymezeno ve vazbě na ulice Na Zvonku a Na Výběžku. Jedná se o lokalitu soustředěného bydlení včetně občanské vybavenosti lokálního centra ve vazbě na připravenou dopravní/technickou infrastrukturu. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském centru i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP navrhnul v územním plánu Liberec na území města Liberce lokální centra. V případě Starého Harcova navrhnul lokální centrum v blízkosti kostela a školy včetně navazujících veřejných prostranstvích. Lokální centra vymezil územní plán Liberec jako místa určená k setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Předmětný pozemek je tímto návrhem jednoznačně zhodnocen, neboť v územním plánu z roku 2002 se pozemek nacházel ve stabilizovaných plochách urbanizované zeleně, tedy v plochách, které prakticky neumožňovaly výstavbu. Je na uvážení vlastníka pozemku, zda zde bude v budoucnu realizovat stavby dle regulativů územního plánu Liberec nebo pozemek nadále ponechá nezastavěný.

Co se týče podatelem zmiňovanému omezení vlastnického práva, tak z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze

v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Nutno ještě podotknout, že na plochu lokálního centra, ve které se nachází pozemek parc. č. 1019, není stanoveno právo na vyvlastnění ani předkupní právo. To znamená, že podatel může s pozemkem nakládat dle svého uvážení (zástavba, prodej...), ale ovšem v souladu s územním plánem Liberec.

Co se týče zmiňovaného práva na soukromí, tak to se týká ochrany osobních údajů o své osobě. Územního plánu se tato problematika netýká. Podatel měl spíše na mysli, že vybudováním lokálního centra a komunikace dojde k narušení dosavadního stavu v území. Že již nebude mít takový klid, veřejnost bude procházet podél jeho rodinného domu (bude na něj koukat) a z nové dopravy budou generovány zplodiny. Tímto „právem“, které uvádí podatel, je ze strany veřejnosti dost často argumentováno. Ovšem bez valného účinku. Je naprosto přirozené, že každý uživatel území se brání nové výstavbě, protože ta může změnit dosavadní podmínky v území. Ovšem to nemůže být důvodem, aby se nová zástavba neumožňovala. Stejně jako chtěli stavět stávající uživatelé území, tak chtějí stavět i noví. Rozvoji v rozumné víře nelze bránit. To ani není úkolem územního plánu. Naopak. Jeho úkolem je rozumný rozvoj navrhnout. Neexistuje žádný právní nárok nebo limit, který by říkal, že stávající uživatelé území mají automatické právo na zamezení výstavby na jiných pozemcích.

Co se týče zmiňovaného práva na zdravé životní prostředí, tak to je ukotveno v Článku 35 bodu (1) Listiny základních práv a svobod. Ovšem problémem je, že již není ukotveno v žádném zvláštním zákoně, což by mělo být, jak říká Článek 41 odst. (1) Listiny základních práv a svobod. Jelikož toto právo neřeší žádný zvláštní zákon, tak nelze říci, v čem toto právo spočívá. V případě řešení navrženého v územním plánu Liberec lze pouze konstatovat, že územní plán Liberec byl pořízen v souladu s cíli a úkoly územního plánování (viz kapitola H „Vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování odůvodnění územního plánu Liberec), které mají za úkol 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 (tři pilíře udržitelného rozvoje území). Součástí územního plánu Liberec je i dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, která hodnotila územní plán Liberec v kontextu 3 pilířů udržitelného rozvoje území a jejíž součástí byla zpracována dokumentace SEA, která hodnotila územní plán Liberec, tedy i rozvojové plochy, v kontextu pilíře životního prostředí.

Pozemky parc. č. 1296, 1297, 1298/1 byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny jako návrhová plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury 3.13.OV6, která byla určena pro rozvoj Technické univerzity Liberec (TUL). Toto vymezení je v souladu s požadavkem zadání ÚP, kde byl uveden požadavek na územní zajištění rozvoje školství a celoživotního vzdělávání, zejména rozvoj TUL a Centra vzdělanosti Libereckého kraje, rozvoj kultury a zájmových aktivit ve vztahu ke stabilizaci obyvatelstva a k využití volného času. V lokalitě Na Skřivanech bylo s plochami pro rozvoj TUL počítáno již v územním plánu z roku 2002. I pozemek podatele parc. č. 1298/1 byl v tomto územním plánu zařazen do návrhových ploch ostatní zvláštní vybavenosti – areál technické univerzity. Pozemky parc. č. 1296 a

1297 byly zařazeny do nezastavitelných návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační. V případě těchto dvou pozemků lze konstatovat, že navržené využití tyto pozemky zhodnocuje.

K případné realizaci navrhovaných záměrů je nutné dodat, že jejich realizace v jednotlivých plochách bude prováděna při maximálním možném respektování vlastnických vztahů popřípadě na základě standardních kupních smluv, smluv o společném podnikání apod. Změny funkčního využití nevyvolávají automaticky zásah do stavebních fondů. Koncepce územního plánu Liberec usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů, přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů.

Co se týče podatelí uváděným omezením vlastnického práva a dalších práv, tak to je již vysvětleno v odůvodnění rozhodnutí o této námitce.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 1019 zařazen do návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství (P), parc. č. 1296 do návrhové plochy smíšené centrální (C.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch sídelní zeleně (Z) a návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), parc. č. 1297 do návrhové plochy smíšené centrální (C.3), parc. č. 1298/1 do návrhové plochy občanského vybavení (O3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství (P). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen pozemek do parc. č. 1019 návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severní a severozápadní části zahrnuté do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), parc. č. 1296 do návrhové plochy obytné centrální (SC.3) vyjma severovýchodního cípu zahrnutého do návrhových ploch zeleně sídelní (ZS) a návrhových ploch dopravy silniční (DS), parc. č. 1297 do návrhové plochy obytné centrální (SC.3), parc. č. 1298/1 do návrhové plochy občanského vybavení veřejného (OV.3) vyjma jižní části zařazené do návrhových ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1056 – VAO s.r.o.

CJ MML 091943/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1045, 1044, 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8, 1043, 1046, 1047/1, 1047/5

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitku naše společnost podává jako vlastník nemovitostí dotčených v Konceptu Územního plánu Liberce návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a to v řádném termínu ode dne veřejného projednání.

NÁMITKA:

Nesouhlasíme se zařazením uvedených nemovitostí (pozemků) do ploch „plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství – zeleň“. Požadujeme, aby uvedené pozemky byly i nadále zařazeny podle stávajícího stavu (a tedy i dle faktického užívání) jako „plochy pro bydlení čisté a plochy pracovních aktivit“.

NÁMITKA KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE

V minulých dnech byl Statutárním městem Liberec zveřejněn Koncept úprav a změn Územního plánu města Liberce, který byl i předmětem veřejného projednávání. S tímto Konceptem změny ÚP měla naše společnost možnost se seznámit, a jelikož má být některými navrhovanými změnami podstatným způsobem zasahováno do vlastnických práv naší společnosti, a tyto změny by se zásadním způsobem dotkly i provozu, činnosti i prosté existence naší společnosti, podává naše společnost VAO s.r.o. ke Konceptu Územního plánu města Liberce tyto své připomínky a námitky.

Společnost VAO s.r.o. je vlastníkem provozního areálu tvořeného souborem nemovitostí v kat. území Starý Harcov. Jedná se o tyto nemovitosti :

- budovu č.p. 67 na pozemku p.č. 1045,
- budovu č.p. 97 na pozemku p.č. 1044,
- budovu č.p. 839 na pozemku p.č. 1022/6
- budovu bez čp/če na pozemku p.č. 1022/3
- a pozemky p.č. ...1044, 1045, 1022/3, 1022/6 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8, 1043, 1046, 1047/1 a 1047/5

vše v k.ú. Stará Harcov, s tím, že v těchto nemovitostech jsou zejména výrobní, administrativní a skladové prostory firmy, jakož i manipulační plochy, vše zcela nezbytné pro její provoz.

K tomu dodáváme, že jsme společností která zaměstnává cca 15 až 25 stálých zaměstnanců, při ročním obratu společnosti ve výši (v průměru) 60 mil.Kč, s ročními odvody na dani v průměru ve výši 2,5mil.Kč (a z toho plynoucími příjmy St. města Liberec) ,ale za loňský rok např. 6 mil.Kč. Hlavní předmětem činnosti naší společnosti jsou dodavatelské práce pro stavby velkého rozsahu (dálnice a mosty, apod.), převážně celostátního rozsahu. Současně naše společnost zadává práce mnoha subdodavatelům, opětně s množstvím pracovních příležitostí v těchto firmách.

Prezentovanou změnou Územního plánu je navrhováno, aby zásadní část našeho provozního areálu, která je vedena ve stávajícím Územní plánu jako „plochy pro bydlení čisté a plochy pracovních aktivit“, byla nově přeměněna na „plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství – zeleň“, s tím, že zde na podstatné části dotčených pozemků má být zbudováno parkoviště pro Základní školu Harcov a menší klidové plochy.

Tímto návrhem, tj. především přeměnou na „plochy veřejných prostranství – zeleň“, mají být dotčeny zejména pozemky p.č. 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/6, 1022/7, 1022/8 v k.ú. Starý Harcov, které jsou v majetku společnosti, a na kterých má společnost přímo umístěné stavby administrativního objektu, skladového objektu, potřebné volné skladové plochy pro uložky materiálu, jakož i zpevněné plochy s manipulačními plochami a komunikacemi. Tyto pozemky a objekty naše společnost zakoupila za značnou cenu, dále pak do těchto nemovitostí (budov a ploch) investovala další značné prostředky na jejich modernizaci, zhodnocení a úpravu, jakož i obnovu inženýrských sítí (elektr. energie, voda, kanalizace, plyn). Zde je též nezbytné konstatovat, že jde o jediné prostory a plochy, které jsou volně přístupné pro těžkou techniku, kterou ke své činnosti používáme, jakož i pro příjezd a přístup větších dopravních

prostředků (kamiónů) pro přepravu materiálů, potřebných pro realizaci námi zajišťovaných prací a dodávek.

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

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

Návrh řešení – po provedeném místním šetření a po konzultaci s odborníky na územní plán a urbanistiku bylo konstatováno, že jako mnohem vhodnější pro realizaci záměru St. města Liberec se pro daný účel jeví využití pozemku za přílehlou komunikací, tj. pozemku p.č. 1019 v kat. území Starý Harcov. Jedná se o rozsáhlý zatravněný pozemek, který není nijak využíván, přičemž tento pozemek ani nelze zastavět výstavbou budov a objektů, jelikož přes něj vedou dvě nadzemní vedení elektr. energie z toho min. jedno dálkové vedení VN. Z toho plyne, že by zde bylo možno realizovat uvažovaný záměr bez jakýchkoli problémů a omezení, a tedy i bez dopadů do činnosti naší společnosti. Možno je využít i návazné, nezastavěné a nikým nevyužívané pozemky p.č. 1022/5 a 1022/1, které by též uvažovanému záměru měly plně vyhovovat.

Závěr :

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti proto naše společnost vyslovuje svůj zcela zásadní nesouhlas s předkládaným Konceptem Územního plánu města Liberce v části, kdy jsou jím dotčeny nemovitosti, zejména pozemky, v majetku společnosti, tedy zejména se zahrnutím pozemků p.č. 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/6, 1022/7, 1022/8 v k.ú. Starý Harcov do „plochy veřejných prostranství – zeleň“. Tento návrh je v naprostém rozporu se stávajícím skutečným stavem těchto pozemků, jejich využitím a zastavěním i zainvestováním. Současně je tímto návrhem neodůvodněně a neoprávněně zasahováno do práv naší společnosti jako vlastníka těchto nemovitostí, přičemž je přímo ohrožována její další činnost i samotná existence.

Žádáme proto o provedení změny návrhu Územního plánu s vyloučením změn, které dopadají na naše shora uvedené nemovitosti, s tím, že navrhujeme postup dle návrhu řešení, který je námi zmiňován výše.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1045, 1044, 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8, 1043/1, 1046, 1047/1, 1047/5 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 stabilizované plochy smíšené obytné (BS2), parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 návrhové plochy veřejných prostranství – zeleň (3.37.VZ), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 stabilizované plochy bydlení (B2), parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 stabilizované plochy bydlení (B2), parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 stabilizované plochy smíšených aktivit (A), parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 návrhové plochy sídelní zeleně (3.37. Z), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 stabilizované plochy smíšených aktivit (A), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3), parc. č. 1047/5 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 stabilizované plochy bydlení čistého, parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 stabilizované plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví, parc. č. 1047/5 stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky parc. č. 1045, 1044, 1022/7, 1043, 1046, 1047/1, 1047/5 zařazeny do stabilizovaných zastavitelných ploch smíšených obytných, protože byly urbanisticky přiřčleněny ke stávající okolní zástavě pro bydlení. Regulativy těchto ploch umožňovaly činnosti výrobních služeb, což znamená, že byly v souladu s činností popisovanou podatelem a neznemožňovaly ji.

Pozemky parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/8 byly v konceptu ÚP (2011) zařazeny do ploch veřejného prostranství – zeleň (3.37.VZ) z důvodu existence Křemenného potoka. Smyslem návrhu bylo vymezit podél Křemenného potoka souvislý zelený pás, který bude sloužit jako ochranná a doprovodná zeleň. V žádném případě tyto pozemky nebyly do těchto ploch zahrnuty z důvodu parkoviště pro místní základní školu, jak uvádí podatel, což je zřejmé z kapitoly C.4 „Návrh nezastavitelných ploch“ tab. 4 sektoru 03-Východ textové části konceptu ÚP (2011), kde je uvedeno, že plocha 3.37.VZ byla vymezena z důvodu propojení parkového pásu podél Křemenného potoka.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být znovu prověřena ve vazbě na záplavové území.

V návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) byly předmětné pozemky parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 zahrnuty s ohledem na okolní zástavbu tvořenou zejména stavbami pro bydlení do stabilizovaných ploch bydlení (B2), jejichž regulativ umožňoval nerušící výrobu (opět tento regulativ neznemožňoval činnost uvedenou podatelem). Pozemky parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 byly v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně z důvodu propojení pásů sídelní zeleně podél křemenného potoka a měly sloužit jako pás ochranné a doprovodné zeleně podél vodních toků.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemků podatele došlo ke změně, kdy byly pozemky parc. č. 1043/1, 1044, 1045, 1046, 1047/1 zahrnuty do stabilizované plochy smíšených aktivit (A). Do těchto ploch byly zařazeny s ohledem na stávající zástavbu v území, ve kterém je bydlení promíšeno s nerušící výrobou. Plochy smíšených aktivit územní

plán Liberec vymezuje na předělech tradičních obytných a průmyslových lokalit a vymezuje je pro rozvoj různorodých ekonomických aktivit s možností promísení s bydlením a občanským vybavením. Svoji širokou škálou možných využití umožňují přiměřeně budoucí rozvoj při zachování kvality prostředí a pohody bydlení. Stanovené funkční využití by mělo dostatečně uspokojit podatele. U zbylých pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, jelikož byla zachována jejich funkce zeleného pásu (vyjma pozemku parc. č. 1047/5).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 byly zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

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

Pozemky parc. č. parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 byly zahrnuty do zeleného pásu zejména z důvodu existence Křemenného potoka a jeho záplavového území.

V rámci tvorby nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému posouzení pozemků podatele a nově byly pozemky parc. č. 1022/6, 1022/3, 1022/2, 1022/4, 1022/7, 1022/8 zahrnuty do stabilizované plochy smíšených aktivit (A.3). Pozemky byly změněny na základě Požadavků 2018, ve kterých byl u pozemků podatele zahrnutých do nezastavitelných ploch stanoven požadavek na prověření jejich možnosti na zařazení do zastavitelných ploch smíšených aktivit (A) či případně ploch výroby a skladování (E). Jako důvod byl uveden, že podél Křemenného potoka bylo zrušeno záplavové území a kvůli eliminaci rizika vyplacení náhrad za změnu v území. S ohledem na výše uvedené byly tyto pozemky ve vazbě na zařazení okolních pozemků, zahrnuty do ploch smíšených aktivit (A).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky, vyjma pozemku parc. č. 1047/5 zahrnutého do stabilizované plochy veřejných prostranství (P), zahrnuty do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A). Následně byly pozemky, vyjma pozemku parc. č. 1047/5 zahrnutého do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.3). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námitka ke konceptu K_1230 – Lubomír Touš, Vlastimila Toušová

CJ MML 173514/11

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 956/1, 956/2

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu jejího uplatnění po termínu

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NESOULADÍM S VYMEZENÍM NEURČITATELNÉ PLOCHY
ŽELEZNICÍ

ODŮVODNĚNÍ:

POKROKIL VÝSTAVBU, ŽELEZNIČNÍHO ZAHRADNÍHO
DOMKU, PRO VYUŽITÍ PRAVY A PROVOZU
ZAHRADNÍ PLOCHY.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11.5. - 12. 5. 2011. Do patnácti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. (2) stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 20. 10. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.