



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 41

L.2.10 KATEŘINKY U LIBERCE

L.2.10 KATEŘINKY U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0031 – Radek Nováček	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0060 – Václav Rác.....	5
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0114 – Lukáš Plechatý	8
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0193 – Petr Sochor	11
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0211 – Josef Lojdl	16
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0288 – INTELA s.r.o.	19
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0343 – Zdeněk Pospíchal.....	24
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0376 – Miroslava Jakimičová	27
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0382 – Ján Hola	30
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0549 – Lukáš Plechatý	34
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0581 – Renáta Plechatá.....	37
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0582 – Lukáš Plechatý	40
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0636 – Lukáš Plechatý	45
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0669 – Tomáš Honzejek	48

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0031 – Radek Nováček

CJ MML 066948/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 205, 195, 196

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlas s plánovaným přesunem komunikace z ulice Kateřinská směrem na Račice. Nesmyslnost projektu, přímo ohrožuje nově zrekonstruovaný firemní objekt. Projekt ohrožuje i ostatní pozemky.

ODŮVODNĚNÍ:

Přeložení výše zmíněné komunikace znemožňuje využití objektu, přes uvažovaný směr je příjezd k objektu, parkoviště a roh samotné budovy je také ohrožen.

Objekt je po kompletní vnitřní rekonstrukci a je komerčně pronajat společnosti DIRECT ALPINE s.r.o.

Společnost chce i nadále objekt využívat a chce na přilehlých pozemcích rozvíjet zázemí pro své obchodní a výrobní aktivity.

Z mého pohledu je vzhledem k provozu zbytečné a velmi nákladné přesouvat tuto vedlejší komunikaci a existenčně ohrozit můj komerční objekt.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 205, 195 a 196 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšených aktivit (SA), severní cíp – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS); pozemek parc. č. 195 – východní část – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), západní část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšených aktivit (SA), východní část – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), střední část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), severní cíp – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 195 – východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), severní cíp – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 195 – východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), východní

část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), střední část – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšených aktivit (A); pozemek parc. č. 195 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšených aktivit (A); pozemek parc. č. 195 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšených aktivit (A), východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM); pozemek parc. č. 195 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM), východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 205 – stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM); pozemek parc. č. 195 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 196 – západní část – stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM), východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 205 a 196 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 195 do ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel uvedl pozemky parc. č. 205, 195 a 196, kde nesouhlasí s navrhovanou přeložkou silnice III/29021 z důvodu ohrožení přístupu k provoznímu objektu a užívání nemovitosti.

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

Projektant v rámci tvorby ÚPL řešil zlepšení technických parametrů dopravní infrastruktury na území města Liberec. Mimo jiné zpracoval Konceptu ÚP (2011) a v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) přeložení silnice III/29021 v oblasti Janova mostu v Kateřinkách. Tato přeložka byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) označena kódem plochy 2.07.M. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výsledků veřejného projednání (2013) dali projektantovi v rámci Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu pokyn k prověření jiné varianty pro zlepšení technických parametrů silnice III/29021 a k prověření změny průběhu navrhované přeložky výše uvedené silnice s označením 2.07.M. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla změněna trasa přeložky komunikace III/29021 tak, že předmětné pozemky nejsou přímo dotčeny.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a plochy sídelní zeleně (Z) a následně byly v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM) a ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava byla způsobena přechodem na jednotný

standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o významnou úpravu, protože plochy smíšené obytné městské nadále připouští jako přípustné využití mimo jiné nerušící výrobu, sklady a opravny, což je funkční využití v souladu s požadavkem námítky.

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0060 – Václav Rác

CJ MML 071443/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6, 233/7 a 233/8

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Namítám aby nebyl můj stavební pozemek navrhován ke
 schválení jako zeleň ale jako zastavitelná oblast, určená k
 bydlení. Konkrétně se jedná o pozemky v katastrálním území
 Kateřinky u Liberce, parcelní číslo: 233/1, 233/2, 233/3, 233/4,
 233/5, 233/6, 233/7 a 233/8.

Odůvodnění:

Své odůvodnění si dovoluji shrnout do šesti hlavních bodů a stručnému komentáři.

- 1 Pro území již bylo ve sloučeném územním a stavebním řízení vydáno stavební povolení ke stavbě řadových garáží (dokládám v příloze). Konkrétně se jedná o pozemky v katastrálním území Kateřinky u Liberce, parcelní číslo: 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 a potažmo i parcely 233/7 a 233/8.
- 2 Stavba již byla započata.
- 3 Část stavby (projektu) je již zkolaudována a to dvě garáže na pozemcích parcelní číslo 233/7 a 233/8 (dokládám v příloze).
- 4 Zjevně se tedy jedná o zastavěnou plochu a stavební parcely. Při tvorbě územního plánu by mělo být k této skutečnosti přihlíženo, jak ukládá stavební zákon.
- 5 Pozemky bych tedy chtěl využívat se všemi požitky a na části garáží postavit jedno obytné patro. Konkrétně popisuji níže ve stručném komentáři.
- 6 Jako vstřícné gesto jsem ochoten darovat městu Liberci část svých pozemků, na kterých je dnes páteřní městská komunikace do nové zástavby Kateřinek a Radčic, na které je provozována i linka MHD. Geometrický plán s vyznačením parcel které jsem ochoten darovat dokládám v příloze.

Také bych chtěl podotknout, že na zmiňovaném území, konkrétně na parcele číslo 177 starého číslování (dnes 233/1 – 233/8), stál rodinný dům. Dnes tam stojí řada garáží které i vlastním Zhruba polovina je již zkolaudována ale druhá polovina projektu ještě nebyla dokončena. Mým záměrem je na části těchto garáží postavit jedno obytné patro. Konkrétně alespoň na půdorysu již zkolaudovaných dvou garáží (7x7 metru), nebo na půdorysu tří, tedy 7x10,5 metru. Pro lepší představu přikládám obrázky stávajícího stavu a zamýšleného stavu. Když vezmu v úvahu, že zde i dříve stál dům, tak si myslím, že můj záměr je velice elegantním řešením této lokality nenarušující nic, co by mělo. Na pozemku je dokonce i vlastní zdroj vody a napojena plnohodnotná přípojka el. energie. Pro město tak nevznikne žádné zatížení a nevyplnou mu ani žádné povinnosti, myšleno navýšením úklidu sněhu či svozu popelnic a tak podobně, jako je tomu u nově vznikajících lokalit, takzvaně na zelené louce. Navíc tento záměr dá vydělat mnoha lidem, podpoří stavební útlum a do státní kasy přispěje na DPH. Jako vstřícné gesto jsem ochoten darovat městu část svých pozemků (233/2 až 233/6), na kterých měli původně stát výše zmiňované garáže, které stavebníci na základě zdravého uvážení posunuli asi o pět metrů, protože by zasahovali do již tak velice úzké kolem vedoucí komunikace. Dnes je na tomto místě a tedy i na mém pozemku městská asfaltová komunikace a takzvaná výhybna protijedoucích automobilů.

Na závěr bych chtěl ještě jednou zdůraznit, že můj záměr je podle mého názoru čistý a elegantní na všechny strany a tak doufám, že tím dojde k přehodnocení dosavadního návrhu územního plánu ku prospěchu všech, což je jeho hlavním posláním.

Děkuji.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6, 233/7 a 233/8 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 233/1, 233/7, 233/8, severovýchodní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 - stabilizované plochy bydlení (B); jihozápadní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 – stabilizované plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 233/1, 233/7, 233/8, severovýchodní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 - stabilizované plochy bydlení (B); jihozápadní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 – stabilizované plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 233/1, 233/7, 233/8, severovýchodní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); jihozápadní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 – stabilizované plochy dopravy silniční (DS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 233/1, 233/7, 233/8, severovýchodní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO);

jihozápadní část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 – stabilizované plochy dopravy silniční (DS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6, 233/7 a 233/8, které požaduje zařadit do ploch pro bydlení.

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

Projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) předmětné pozemky vymezil do návrhových ploch sídelní zeleně s kódem 2.87.Z jako součást pásu sídelní zeleně nahrazující garáže, které tvořily urbanistickou závalu v zeleném pásu. S ohledem na podanou námitku, v níž bylo upozorněno na platné stavební povolení a započetí stavby, projektant v dokumentaci Nového návrhu pro společné jednání (2016) vymezil nezbytnou část pozemků parc. č. 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 v současné době sloužících jako součást místní komunikace do ploch dopravní infrastruktury a zbývající část předmětných pozemků do stabilizovaných ploch bydlení. Zařazení do jednotlivých ploch je v souladu s tím, co je popsáno v odůvodnění námítky a se skutečným stavem v území.

Vymezením této stabilizované plochy pro bydlení nedojde k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. Na předmětných pozemcích jsou již realizovány garáže a v minulosti zde dle historických ortofotomap (1938, 1952-1954) stála stavba.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0114 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096557/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 543

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji stanovení plochy sloučit s plochou bydlení „B“ dle přiloženého náčrtu.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhovaná parcela je zastavitelná. Dopravní napojení je projednáno.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 543 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 543, kde požaduje vymezit plochu pro bydlení.

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

Projektant pro předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) navrhl funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Na základě vznesené námítky k Návrhu pro veřejné projednání (2013) a připomínky k Novému návrhu pro společné jednání (2016) projektant prověřil možnost vymezení předmětného pozemku do ploch pro bydlení, nicméně došel k závěru, že vymezení rozvojových ploch

v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle zákona o ochraně přírody a krajiny).

Pozemek zároveň navazuje na PUPFL a plochu přírodní lesní - regionální biocentrum č. 62-RC1268. Předmětný pozemek je celý dotčen ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 zákona o lesích chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je téměř celý v tomto pásmu, nebylo možné umístit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚP rozvojovou plochu vymezovat.

Obdobné omezení využití je v územním plánu nastaveno pro pozemky navazujících na prvky ÚSES. V kapitole F.3.2.11 „Ochrana přírodních prvků“ závazné části územního plánu prokazovat do vzdálenosti 20 m od hranice biocentra vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu biocentra.

Předmětný pozemek se dle územně analytických podkladů pro ORP Liberec nachází ve IV. zóně CHKO JH. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Nadměrná expanze zástavby do volné krajiny není přípustná. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Ochrana krajinného rázu je zakotvena i v § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Již územní plán z roku 2002 stanovil předmětnému pozemku funkční využití „Plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň“, které byly nezastavitelné. Po jednání s Osadním výborem Kateřinky byl od toho poradního orgánu zastupitelstva města Liberec vznesen jednoznačný požadavek na nerozšiřování rozvojových ploch pro bydlení v oblasti městské čtvrti Kateřinky.

S návrhem na nevyhovění námitce uplatněné k Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP. Správa CHKO JH souhlasí s návrhem vyhodnocení námitky, kterou se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v nezastavitelné ploše K – zemědělské. Ačkoli pozemek leží ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, je velmi svažité, mimo kontext souvislé zástavby, jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Urbanistická struktura zástavby je zde rozvolněná na okraji sídla na přechodu do plochy přírodních - lesních porostů ve druhé zóně CHKO JH. Zařazení pozemku do zastavitelné plochy by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny a zástavba se má koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra

k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

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

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

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0193 – Petr Sochor

CJ MML 086721/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 504/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: POŽADUJI ZMĚNU NA PLOCHY PRO BYDLENÍ

Námítka k návrhu územního plánu Liberce p.p.č 504/1, k.ú. Kateřinky

Tímto uplatňuji nesouhlas s navrhovaným řešením projednávaného územního plánu v Liberci pro parcelu p.č. 504/1, k.ú. Kateřinky u Liberce z těchto důvodů.

Pozemek se nachází v plynule navazující místní zástavbě, je dobře přístupný z veřejné komunikace, lze napojit na inženýrské sítě ve stejném rozsahu jako veškerá okolní zástavba.

Pozemek je dostatečně velký ke stavbě RD, nebude dramaticky zhušťovat místní zástavbu, vzhledem k výškopisu dané parcely nebude ani negativně ovlivňovat sousední okolní zástavbu.

Výstavba RD na této parcele vzhledem ke své poloze nebude negativně ovlivňovat své okolí. Nejedná se o developerský projekt a tedy žádnou masivní výstavbu, nýbrž stavbu jednoho RD k trvalému bydlení.

Pozemek se nenachází v CHKO Jizerské hory.

Poučení:

Cílem územního plánování (§ 18 - 19 stavebního zákona) by mělo být zachování a vyvažování podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Prostřednictvím územního plánování se mají vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, především by územní plánování mělo být nástrojem pro soustavné a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území.

Představiteli města Liberec jsem byl ujištěn, že tvorba nového územního plánu v Liberci je chápána jako demokratický proces, kde formou obšírné diskuse odborníků s občany je cílem dojít k určitému konsensu.

Požadují:

Při možném negativním pohledu či hodnocení této mé námitky požadují přizvání mé osoby (jedná se o veřejný proces) k veškerým jednáním se zadavatelem, zpracovatelem či dotčenými orgány, ke vzájemné argumentaci či vysvětlení a pochopení věci.

Dále požadují zpracování podrobné analýzy dané problematiky nejlépe formou odborného znaleckého posudku-posouzení vhodnosti zastavitelnosti území s odpovídající odbornou a právní hodnotou.

Taktéž nabízím vypracování těchto posudků na vlastní náklady u nezávislých odborníků a tvůrců pravidel tvorby územního plánu Katedry urbanismu a územního plánování na ČVUT či Karlově univerzitě v Praze.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 504/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 504/1, který požaduje vymežit do ploch pro bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.

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

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

Proti tomu funkčnímu využití – plochy zemědělské (K) - byla podána tato námitka. Zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě je nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů. Daná lokalita představuje oblast navazující na hranici lesa potažmo na CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná. Není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Lokalita okrajové části Kateřinek byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část

v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není pozemek pro vymezení nové zastavitelné plochy vhodný.

Také dotčený orgán CHKO JH pro území mimo CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina území navazujícího na CHKO JH je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. CHKO JH považuje za nevhodné plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.

Z výše uvedených důvodů nebyla v této okrajové části Kateřinek vymezena žádná rozvojová plocha. Jedná se o okrajovou část města – cíp zástavby, který je zasazen do již převážně přírodního prostředí ze tří stran obklopená lesními porosty. Jedná se strmé a pohledově exponované svahy, kde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k nekapacitní dopravní infrastruktuře (komunikace jsou zde velmi úzké bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktuře (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí).

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z). Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou,

ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

Návrh funkčního využití plochy zeleně sídelní na předmětném pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území a soulad veřejných a soukromých zájmů. Na předmětném pozemku převládají limity území a veřejný zájem ochrany přírody a krajiny včetně historických hodnot nad zájmem zajištění předpokladů pro výstavbu.

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

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

Návrh rozhodnutí o námitkách se řídí dle § 53 odst. (1) stavebního zákona. Spolupráce s veřejností při tvorbě návrhu rozhodnutí o námitkách ze strany pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem není umožněna. Během procesu pořizování územního plánu byly zpracovány všechny nutné podklady potřebné pro tvorbu územního plánu (Průzkumy a rozbory, dopravní studie, ekonomické vyhodnocení, revize ÚSES, Studie potřeby bytů, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj), proto další podatelem požadované podklady z hlediska jednotného přístupu v souladu se správním řádem nebudou ze strany pořizovatele ani projektanta zpracovávány.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0211 – Josef Lojdl

CJ MML 093798/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 692/1, 695, 694, 693

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: - UVEDENÉ POZEMKY JSOU ZASTAVĚNÁ
PLOCHA A NÁDVORÍ A K TOMU PŘÍSLUŠNĚ A NACHÁZÍ
SE NA NICH VODNÍ DÍLO KTERÉ SE V SOUČASNÉ
DOBĚ V REKONSTRUKCI - SEDNÁ SE O MALOU VODNÍ ELEKTRÁRNU

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 692/1, 695, 694 a 693 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy 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 předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemky parc. č. 692/1, 695, 694, 693, které by chtěl vymezit jako zastavitelné z důvodu existence malé vodní elektrárny a její rekonstrukci.

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

V rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách veřejných prostranství – zeleně (VZ). Projektant předmětné pozemky v Návrhu pro společné jednání (2012) a v

Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil do ploch sídelní zeleně (Z), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. 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), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Vymezení ploch sídelní zeleně a zeleného pásu na předmětných pozemcích v návaznosti na vodní tok s doprovodnou zeleně je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016), konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

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

I přes v minulosti vzniklé přerušení zeleného pásu zástavbou podél řeky Černá Nisa je snahou ÚPL tento pás obnovit a zachovat značný potenciál ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných po sektorech a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Zakládáním pásů ochranné doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a podél vodotečí je řešeno rozšiřování prvků sídelní zeleně.

Plošný rozvoj sektoru severovýchod, do kterého spadají předmětné pozemky, je v zásadě ukončen. Kateřinské údolí je tvořeno především zástavbou opuštěných továren (brownfields) se značným revitalizačním potenciálem, který se ÚPL snaží podporou zelených ploch a vymezením polyfunkčních

ploch smíšených městských využití pro vytvoření kvalitního prostoru bez dalšího zatížení čistě výrobními plochami.

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

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

V územním plánu z roku 2002 nedošlo k vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích. Činnosti zde realizované tedy musely být v souladu s územním plánem z roku 2002 a ÚPL zde zachovával a opětovně potvrdil obdobné funkční využití. Stavba malé vodní elektrárny musela být realizována v mezích činností přípustných v těchto funkčních plochách, a tudíž nedochází ke znehodnocení předmětných pozemků, tj. k vypuštění rozvojové plochy na předmětných pozemcích.

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří ÚPL předpoklady pro umístění těchto druhů staveb (malé vodní elektrárny) v plochách sídelní zeleně a není tedy nutné měnit využitelnost předmětných pozemků na jiné využití z důvodu umístování malé vodní elektrárny. Dle kapitoly F.2.4.27 textové části návrhu ÚPL je v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustná technická infrastruktura - liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení, pokud jejich plocha nepřesáhne 100 m², což tento případ splňuje, protože dle katastru nemovitostí má vodní elektrárna výměru 43 m². Stávající vodní elektrárnu lze tedy případně i rozšířit a není nutné z tohoto důvodu na předmětných pozemcích vymezovat rozvojovou plochu technické infrastruktury.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0288 – INTELA s.r.o.

CJ MML 096697/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 544

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Námitka:

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

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

Odůvodnění:

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

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V této části se námítce nevyhovuje.

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

Předmětný pozemek je z velké části dotčen ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 zákona o lesích chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na převážnou část předmětného pozemku vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dále se předmětný pozemek se z velké části nachází ve IV. zóně CHKO JH v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě. V případě vymezení plochy pro bydlení by

došlo k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny, do prudkých nezastavěných svahů. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Ochrana krajinového rázu je zakotvena i v § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

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

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

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

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

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

V této části se námitce nevyhovuje.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0343 – Zdeněk Pospíchal

CJ MML 094062/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 643/1, 643/3, 643/4, 643/5

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Námítka k návrhu územního plánu

Území dotčené námítkou (dle tabulky dále v textu) tvoří jeden celek a jsou v územním obvodu Katastrálního pracoviště Liberec pro území Kateřinky u Liberce – 682438

list vlastnictví (LV) – 212

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	Výměra
Kateřinky u Liberce	643/1	zahrada	1 717 m ²
Kateřinky u Liberce	643/3	zahrada	1 337 m ²
Kateřinky u Liberce	643/4	zahrada	344 m ²
Kateřinky u Liberce	643/5	zahrada	84 m ²

V současnosti jsou pozemky využívány jako zahrada.

Namítám, že kromě jiného dotčené území leží v zastavěném území mezi několika obytnými domy v dosahu od 10 do max. 30m od kraje pozemku a nemá proto logiku aby toto území bylo nově vyčleněno jako zemědělská plocha, když doposud bylo vedeno jako území s možností výstavby rodinného domu, kterou jsem do dnešního dne nebyl schopen realizovat, ale kterou mám v plánu.

Užívání pozemku jako zemědělské plochy není a nikdy nebylo mým úmyslem.

Navíc vzhledem k blízkosti obytných domu bude značně problematické takovéto užívání.

Navrženou změnou dojde jednoznačně ke škodě, neboť mi bude znemožněno s pozemky naložit podle předem plánované výstavby rodinného domu.

Jako vstřícný krok řešení k zamezení škody navrhuji:

- a) Toto území začlenit a vést v novém územním plánu, jako území kde je možné postavit rodinný dům, jako tomu bylo doposud.
- b) Vykoupení dotčeného území za cenu, za kterou město své nepotřebné pozemky zájemcům v dotčené lokalitě prodává (prodalo).

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 643/1, 643/3, 643/4 a 643/5 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy 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 smíšených aktivit (A), návrhová plocha veřejných prostranství 2.94.P,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A), návrhová plocha veřejných prostranství 2.94.P,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM), plocha změny (rozvojová) zastavitelná veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.94.

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM), plocha změny (rozvojová) zastavitelná veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.94.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do plochy bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel v grafické příloze námítka označil pozemky parc. č. 643/1, 643/3, 643/4 a 643/5, u kterých by chtěl změnit využití na plochy umožňující bydlení.

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

Projektant předmětné pozemky v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Plochy zemědělské měly stanoveno jako hlavní využitím zemědělskou půdu (orná půda, louky a pastviny, sady, zahrady). Na základě podané námítka k veřejnému projednání (2013) byly předmětné

pozemky v Novém návrhu pro společné jednání (2016) s ohledem na riziko uplatnění náhrad za změnu v území navraceny do stabilizované plochy smíšených aktivit, v rámci kterých byla výstavba rodinných domů podmíněně přípustná. Již územní plán z roku 2002 stanovil předmětným pozemkům funkční využití pro bydlení. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití předmětných pozemků postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování územních plánů vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL toto nebylo respektováno s důrazem, aby z rozvojových zastavitelných ploch byly vypuštěny pouze pozemky nezbytně nutné. U předmětných pozemků bylo vyhodnoceno, že jeho zahrnutí do ploch zemědělských v návrhu pro veřejné projednání (2013) není nezbytně nutné a proto byly v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny do stabilizované plochy smíšených aktivit. Toto funkční využití vystihovalo stav a využití pozemků podél komunikace Kateřinská a v údolí toku Černé Nisy.

Vymezením stabilizované plochy smíšených aktivit na předmětných pozemcích nedojde k dotčení veřejných zájmů, protože v rámci projednání ÚPL nebyla tato plocha dotčenými orgány rozporována.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly předmětné pozemky v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy smíšených obytných městských (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. Plochy smíšené obytné městské i nadále připouští trvalé bydlení v rodinných domech.

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

Vykoupení dotčeného území dle požadavku podatele není předmětem řešení územního plánu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0376 – Miroslava Jakimičová

CJ MML 085686/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 316

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Dle návrhu územního plánu je pozemek zařazen do kategorie „Z“. Z důvodu zkvalitnění a vylepšení okolí v místě pozemku vč. možnosti jeho vlastních úprav, nutno pozemek č.316 zařadit v novém návrhu územního plánu, do kategorie „R“. Změnou pozemku parc. č.316 do této kategorie „R“, bude vyhovovat k přímo sousedímu vodnímu koupališti parc. č. 317, sloužící k rekreačním účelům této části obce .

ODŮVODNĚNÍ:

Viz. výše , uvedeno v námitce . Pokračování odůvodnění :

Při nedávné rekonstrukci sousedního vodního koupaliště , parc. č. 317, sloužící k rekreačním účelům této části obce , bylo odhlaseno (vč. MML č.j. 021725/10 viz. příloha, Smlouva MML č. 18/09/0049 viz.příloha) , že na sousedím pozemku parc. č. 316 , budou taky provedeny stavební úpravy (vč. vysekání porostu) s docílením vylepšení vzhlednosti okolí koupaliště . Nebylo provedeno. U pozemku parc. č. 316 nutno dokončit , provést úpravy terénu , zavezením s přechozím vyřezání porostu a především částečným zatrubněním neregulovaného potoku, vytékajícího z koupaliště. (Předpoklad , min. 13,5 bm , viz. vyznačení v příloze obrázku)

Toto lze vše provést , i na náklady vlastníka pozemku , pokud pozemek parc. č. 316 , bude v novém návrhu územního plánu, zařazen do kategorie „R“ (plochy rekreace)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 316 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 316, který by chtěl vymezit do ploch rekreace.

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

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na předmětném pozemku navrhnul nezastavitelnou plochu nezastavitelnou – specifickou označenou v hlavním výkrese jako 2.02.NS. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů k projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 2.02.NS v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěna a předmětný pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně. Proti tomu funkčnímu využití byla podána tato námitka, že pro plánované úpravy pozemku je nutné pozemek vymezit do zastavitelných ploch rekreace R.

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

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen v plochách sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava byla způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

Plochy sídelní zeleně umožňovaly provést navrhovanou revitalizaci okolí koupaliště bez nutnosti vymezení pozemku v plochách rekreace. Tyto plochy mimo jiné umožňovaly realizovat intenzivně i extenzivně upravenou veřejně přístupnou rekreační zeleň a při splnění daných podmínek také sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou prostupností jako například univerzální přírodní hřiště, otevřené atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu.

Nově stanovená kategorie funkčního využití ploch veřejných prostranství s převahou zeleně lépe vystihuje budoucí charakter pozemku po provedení v námitce popisovaných úprav a také zdůrazňuje jeho možné budoucí veřejné využití v souvislosti s existencí koupaliště na sousedních pozemcích. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je v regulativech ploch zeleně sídelní a ploch veřejných prostranství s převahou zeleně rozlišeno jejich využití zejména s ohledem na přístup veřejnosti (se souhlasem majitele/se zaručeným veřejným přístupem převážně ve vlastnictví SML).

Úpravy popsané v námitce je tedy možné realizovat v rámci vymezené plochy veřejných prostranství s převahou zeleně a pro danou činnost je tato plocha i funkčně nejvhodnější. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně jsou určeny pro parky, lesoparky, veřejné zahrady, rekreační louky, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí. Zároveň připouští sportovní, rekreační a volnočasové aktivity - univerzální přírodní hřiště, a přírodní tábořiště a koupaliště.

Plochy rekreace individuální (R) mají jako hlavní využití rekreační bydlení - stavby pro rodinnou rekreaci soustředěné do chatových osad. Rozšiřování rekreačního bydlení v chatových osadách je v tomto místě s ohledem na stanoviska dotčených orgánů uplatněných v rámci projednávání ÚPL a vzhledem k charakteru místa nežádoucí.

Vymezení rozvojových ploch pro rekreaci je v této ploše nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu sousedící s registrovaným významným krajinným prvkem - bývalý hřbitov Kateřinky. Vymezení

zastavitelné plochy by došlo k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Jedná se o svažitě a pohledově exponované území. V této lokalitě je hodnotná struktura původní roztroušené zástavby, kterou je nutné zachovat. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit předmětný pozemek do plochy umožňující rozvoj bydlení ve formě individuální rekreace.

Předmětný pozemek nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu a to bez rozlišení velikosti či typu bydlení (trvalé či rekreace). Koncept ÚP (2011) ani nenavrhoval specifickou kategorii funkčního využití pro rekreaci. Návrh pro společné jednání (2012) na základě výsledků projednání tuto specifickou kategorii navrhl, ale nevymezil samostatné plochy funkčního využití pro rekreaci mimo rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Funkce rekreace je převážně zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného. Do samostatných ploch rekreace individuální byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Pozemky využívané pro rekreaci promíšené s pozemky sloužícími pro bydlení, které nespĺnily kritéria stanovená po projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení všeobecného. V Kateřinkách se plochy rekreace individuální nevymezují (vyjma kolonie mezi ulicemi Buková a nad Pianovkou), protože je zde rekreace zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného.

Návrh funkčního využití plochy veřejných prostranství s převahou zeleně na předmětném pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území a soulad veřejných a soukromých zájmů. Na předmětném pozemku převládají limity území a veřejný zájem ochrany přírody a krajiny včetně historických hodnot nad zájmem zajištění předpokladů pro výstavbu.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0382 – Ján Hola

CJ MML 081228/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 336

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

PŘEHODNOCUJI PŮVODNÍ NÁMITKU ZE DNE 5.5.2011, KTERÉ NEBYLO VYHOVĚNO
A NAVRHUJI ZMĚNU NEZASTAVITEL. PLOCHY NA ZASTAVITELNOU, KTERÁ
BY UMOŽNILA VÝSTAVBU REKREAČ. CHATKY DO 25m² NA UVEDENÉM
POZEMKU

ODŮVODNĚNÍ:

VYUŽITÍ POZEMKU PRO RODINNOU REKREACI



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 336 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 336 v katastrálním území Kateřinky u Liberce. Předmětný pozemek požaduje vymezit jako zastavitelný pro budoucí výstavbu rekreační chaty o zastavěné ploše do 25 m².

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

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

V Novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně zastavitelnosti plochy, pouze ke změně funkčního využití v rámci nezastavitelných ploch. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací

a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše, a proto byla vymezena do ploch sídelní zeleně.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

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

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

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

Dalšími důvody pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byl fakt, že část předmětného pozemku, která není zamokřená, je značně svažité. Proto nebyl předmětný pozemek vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu a to bez rozlišení velikosti či typu bydlení (trvalé či rekreace). Koncept ÚP (2011) nenavrhoval specifickou kategorii funkčního využití pro rekreaci. Návrh pro společné jednání (2012) na základě výsledků projednání tuto specifickou kategorii navrhl, ale nevymezil samostatné plochy pro rekreaci mimo rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Plochy rekreace jsou převážně součástí ploch bydlení všeobecného. Do samostatných ploch individuální rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch pro bydlení všeobecné. V Kateřinkách se plochy rekreace nevymezují (vyjma kolonie mezi ulicemi Buková a nad Pianovkou), protože je zde rekreace přirozenou součástí ploch bydlení všeobecného.

Předmětný pozemek má také vzhledem k okolním pozemkům pro stavbu rekreačního objektu relativně malou výměru a nebyl by dodržen charakter okolní zástavby. Projektant okolní stabilizované plochy bydlení označil jako zástavbu venkovskou, kde nově vymezované stavební pozemky mají překračovat 1 000 m² a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím objektům mají překračovat 15 m. Předmětný pozemek má výměru pouze 635 m². Požadovaný záměr na výstavbu rekreačního objektu o zastavěné ploše 25 m² nerespektoval okolní zástavbu, protože se zde nacházejí rodinné domy o zastavěných plochách 150 – 200 m² a nebyl by tak dodržen soulad s ustanovením § 18 odst. (3) a (4) stavebního zákona, podle kterého je soulad záměru s charakterem stávající okolní zástavby nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit.

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

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

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

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0549 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096554/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 331/8

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji staňovení plochy sloučit s plochou bydlení „B“ dle přiloženého náčrtu.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhovaná parcela je zastavitelná. Dopravní napojení je projednáno.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 331/8 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 331/8, kde by chtěl jeho jižní část vymezit do ploch bydlení pro budoucí výstavbu rodinného domu.

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

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití v jižní části předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně.

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

Projektant předmětný pozemek v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil v plochách zemědělských (K). Vymezení rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu a není zde přípustná expanze zástavby do volné krajiny.

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

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

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

Další rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této lokalitě nežádoucí také s ohledem na § 18 stavebního zákona, kdy má být krajina chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Pozemek je součástí jednoho z mála ucelených bloků ZPF na území k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle § 4 zákona o ochraně ZPF je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Zde by se nejednalo o nezbytný zábor zemědělského půdního fondu, protože v městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V tomto případě by se jednalo o umístování zástavby do druhé řady, což z urbanistického hlediska není žádoucí. Umístování staveb do druhé řady od komunikace generuje budování dlouhých příjezdových cest nebo nových paralelních komunikací. Tím, že předmětný pozemek nenavazuje na komunikaci, nemá tak zajištěnu možnost adekvátního přístupu. Rodinné domy podél komunikace Nad Pianovkou, na jejichž stavební pozemky předmětný pozemek navazuje, mají oplocené zahrady, přes které není přístup na předmětný pozemek možný. Vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné by v důsledku bylo v rozporu s § 20 ods. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnosti umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci, což by v tomto případě nebylo možné. Podatelem nebylo v námitce doloženo, jak má přístup na pozemek zajištěn.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0581 – Renáta Plechatá

CJ MML 096884/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 467

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu.

Požaduji dotčenou plochu sloučit pro bydlení.

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

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

ODŮVODNĚNÍ:

Povolení a stavba domu pro bydlení je možná. Předmětný pozemek byl částečně zainvestován.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 467 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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 bydlení (B),

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 467, který požaduje vymezit jako zastavitelný pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství*“

obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

V Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro společné jednání (2012) byl pozemek součástí zastavěného území a stabilizované plochy bydlení (resp. smíšené obytné).

Během společného jednání o návrhu ÚPL (2013) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením předmětného pozemku do plochy bydlení a požadovaly ho zařadit do ploch zemědělských (K). Dle stanoviska dotčeného orgánu by zařazení pozemku do ploch bydlení umožnilo umístit stavbu mimo stávající strukturu zástavby v rozporu s ochranou krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, resp. jeho kulturní a historické charakteristiky, kterou je i tradiční dochovaná urbanistická struktura zástavby.

Projektant v Návrhu pro veřejné projednání (2013) tedy na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek vymezil do ploch zemědělských (K). Proti tomuto funkčnímu využití byla podána námitka a vznesen požadavek na náhrady za změnu v území v případě jejího nevyhovění.

Protože dotčený orgán (CHKO JH) potvrdil po veřejném projednání (2013) rozhodnutí námitce nevyhovět, v Novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zařazen opět v nezastavitelných plochách, pouze se změnou funkčního využití na plochy sídelní zeleně. Proti tomuto funkčnímu využití byla podána připomínka v rámci společného jednání o novém návrhu ÚPL (2016). V této připomínce podatel znovu požaduje zařadit pozemek do ploch bydlení a upozorňuje, že na předmětném pozemku bylo vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu v souladu s územním plánem z roku 2002, protože v územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek vymezen v plochách bydlení venkovského.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl vzhledem k výše uvedenému limitu (územní souhlas a ohlášení stavby z roku 2014) předmětný pozemek s ohledem na riziko uplatnění náhrad za změnu v území navrácen do stabilizované plochy bydlení. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití předmětného pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování územních plánů vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch a v ÚPL toto nebylo respektováno s důrazem, aby z rozvojových zastavitelných ploch byly vypuštěny pouze pozemky nezbytně nutné. U předmětného pozemku bylo vyhodnoceno, že jeho zahrnutí do plochy sídelní zeleně v Novém návrhu pro společné jednání (2016) není nezbytně nutné a proto byl v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zařazen do stabilizované plochy bydlení.

K tomu funkčnímu využití bylo opět uplatněno v rámci veřejného projednání nového ÚP (2018) negativní stanovisko dotčeného orgánu (CHKO JH), který nesouhlasil se změnou hranice zastavěného území a vymezením stabilizované plochy bydlení na předmětném pozemku. Dle stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek funkčně nesouvisí s domem č. p. 93 na st. p. 465 (jiný vlastník) a zařazení do stabilizované plochy bydlení umožňuje další rozvoj bydlení v této lokalitě v rozporu s jejím charakterem na okraji rozvolněné zástavby v kontaktu s přírodním rázem druhé zóny CHKO JH. Dle Plánu péče o CHKO JH je nežádoucí zahušťování rozptýlené zástavby ve třetí zóně CHKO JH.

V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání (2018) pořizovat uzavřel s dotčeným orgánem CHKO JH dne 15. 10. 2019 dohodu, že s ohledem na riziko náhrad za změnu v území, která by v tomto případě respektování stanoviska hrozila, se podané námitce vyhoví a předmětný pozemek bude

součástí stabilizovaných ploch bydlení. Pro danou plochu byl dle dohody s dotčeným orgánem nastaven koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami 5% jako ochrana proti nežádoucímu zahušťování zástavby.

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je 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.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0582 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096883/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 461, 468/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu.

Požaduji změnu sloučením obydleného území na bydlení.

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

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

ODŮVODNĚNÍ:

Povolení a stavba objektů pro bydlení je možná.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

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

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

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

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

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) nejsou zastavěným stavebním pozemkem ani nebyly vyhodnoceny jako proluka v zástavbě.

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

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

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

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

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

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

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

Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

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

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

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

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

dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

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

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovi pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 jsou pozemky zahrnuté do ploch přírody a krajiny- travní porosty a ostatní plochy v krajině, tedy nezastavitelných. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemků“, protože pozemky nebyly v územní plánu z roku 2002 vymezeny do ploch zastavitelných a jejich zastavitelnost se tím pádem ÚPL neruší.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0636 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096550/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 235, 236

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji stanovení plochy pro bydlení „S“ nebo „R“.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky chci využít pro potřeby mých klientů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 235 a 236 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 235, 236, které požaduje zahrnout do plochy bydlení, rekreace či sportu.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky součástí zastavěného území a celistvé stabilizované plochy bydlení smíšeného.

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

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podal dotčený orgán (MML ŽP) v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanovisko a požadoval vymezení zastavěného území v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětným pozemkům v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití plochy sídelní zeleně. Toto funkční využití odpovídá vymezení v územním plánu z roku 2002, kde jsou předmětné pozemky zahrnuty do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Předmětné pozemky nejsou zařazeny do současného zastavěného území, protože na nich nestojí stavba ani netvoří souvislý celek se stavebním pozemkem.

Předmětné pozemky jsou také poměrně svažitě a jejich případná využitelnost pro bydlení, sport a rekreaci je tím významně omezena. Dle místního šetření jsou předmětné pozemky pro rozvoj podatelem požadovaného využití v této oblasti nevhodné, a proto jsou společně s okolními pozemky součástí zeleného pásu, který je vymezen v souladu cíli územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je 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.

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 jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, pro který byly využity velmi svažitě pozemky porostlé zelení nevhodné k zastavění. Pás zeleně odděluje stabilizované plochy bydlení od ploch smíšených aktivit podél toku Černé Nisy, ve kterých je postupně obnovována drobná výroba. Plochy zeleně sídelní v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku a zajišťují retenci srážkových vod. Z důvodu zachování stávající ochranné funkce zeleně v dané lokalitě není zde vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) byly dále sledovány požadavky zastupitelů ze schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Kromě jiných je zde požadováno v bodě 6. *Prověřit koncepci zeleně písm b. nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*

Princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0669 – Tomáš Honzejk

CJ MML 091695/13

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 554/3

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s navrženým řešením průchodu krajinou 2.67.P Ladova – Kateřinská – pěší a cyklistická stezka.

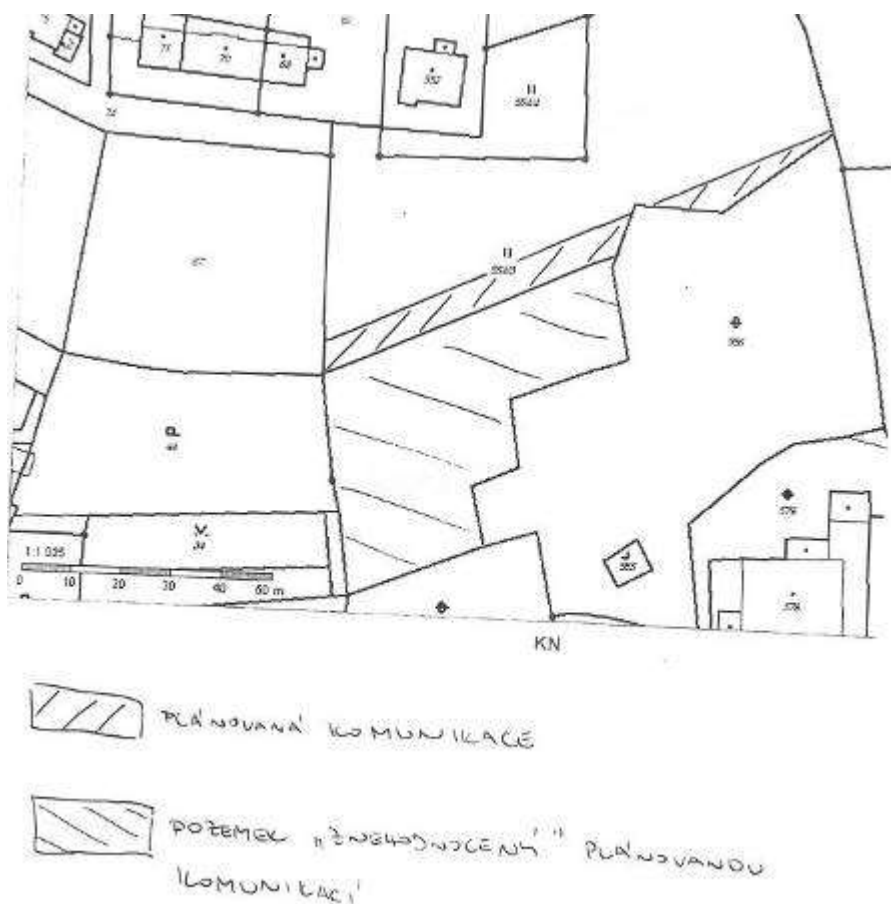
ODŮVODNĚNÍ:

Navržená komunikace má řešit zajištění průchodu krajinou. Nerespektuje stávající stav (vyšlapaná pěšina) a případná realizace výrazným způsobem zasáhne do současného charakteru území. Komunikace dále dělí pozemek p.č. 554/3 a znemožňuje využívání tohoto pozemku dle zařazení mezi trvalý travní porost.

Jako lepší řešení se mi jeví posunutí navržené komunikace na všech pozemcích jižním směrem a následné napojení dále.

Pokud Statutární město Liberec bude trvat na navrženém řešení a přistoupí k jeho realizaci, bude muset dle zákona č 184/2006 Sb. Zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě řešit nejen pozemek potřebný k vybudování komunikace, ale i část pozemku realizací znehodnocenou (viz příloha).

Dále připomínám, že Statutární město Liberec obdrželo ode mě nabídku na odkoupení části pozemku, čímž by byl problém vyřešen.



Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 554/3. Namítatel nesouhlasí s navrženým řešením trasy komunikace s označením 2.67.P tak, jak je navržena v Návrhu pro veřejné projednání (2013).

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

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

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

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

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

Plocha 2.67.P je vymezena jako koridor, v rámci kterého bude později případně cesta umístována. Je pod podrobnost územního plánu cestu přesně vymežit a stanovit její přesné parametry. Koridor ale v největší možné míře kopíruje stávající zvykovou pěší cestu při respektování stabilizované plochy bydlení na pozemku parc. č. 584 a napojení cesty do ulice Ladova mimo tento oplocený pozemek.

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

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

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

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

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

Pěší cesta je v této poloze již zvykovou cestou, která je patrná v historických ortofoto snímcích od roku 1975 a probíhá podél jižní hranice sportovního hřiště (nikoli přes něj). Toto propojení pro bezmotorovou dopravu nelze v území vést jinudy než přes předmětný pozemek. Jedná se o přímé propojení těchto dvou ulic v poloze severně od komunikace Kateřinská, která je dopravně frekventovaná (přístup do Rudolfova a Bedřichova) a není zde chodník pro pěší ani pruh pro cyklisty. V rámci možnosti bezpečného pěšího průchodu územím je zvyková cesta přes předmětný pozemek zakotvena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. Vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch není podmínkou pro budování stavby cyklostezky či nutného zpevnění pěšiny. Průchod územím může zůstat ve stávající podobě, pouze je právně zakotven v územním plánu Liberec vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není ve vlastnictví města Liberec. Potvrzením stávající cesty v ÚPL nedochází ke znehodnocení jižní části pozemku, která je vymezena do ploch zeleně sídelní a umožňuje nadále stejné hospodaření jako územní plán z roku 2002 v plochách přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Tyto plochy umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí a stabilizaci prostorové kostry města

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

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