



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 43

L.2.12 KUNRATICE U LIBERCE

L.2.12 KUNRATICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0016 – Stanislav Tokarski	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0017 – Stanislav Tokarski	6
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0035 – Jiří Zeronik	9
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0106 – Ing. Jaromír Johann	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0182 – Miroslav Kulhavý	15
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0198 – Miluše Dubská	18
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0242 – Detlef Pötsch	23
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0630 – Lukáš Plechatý	25

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0016 – Stanislav Tokarski CJ MML 062170/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 176/1, 177/3, 177/7 (pozemky parc. č. 177/3, 177/7 dříve v KN vedeny jako jeden pozemek parc. č. 177/3)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

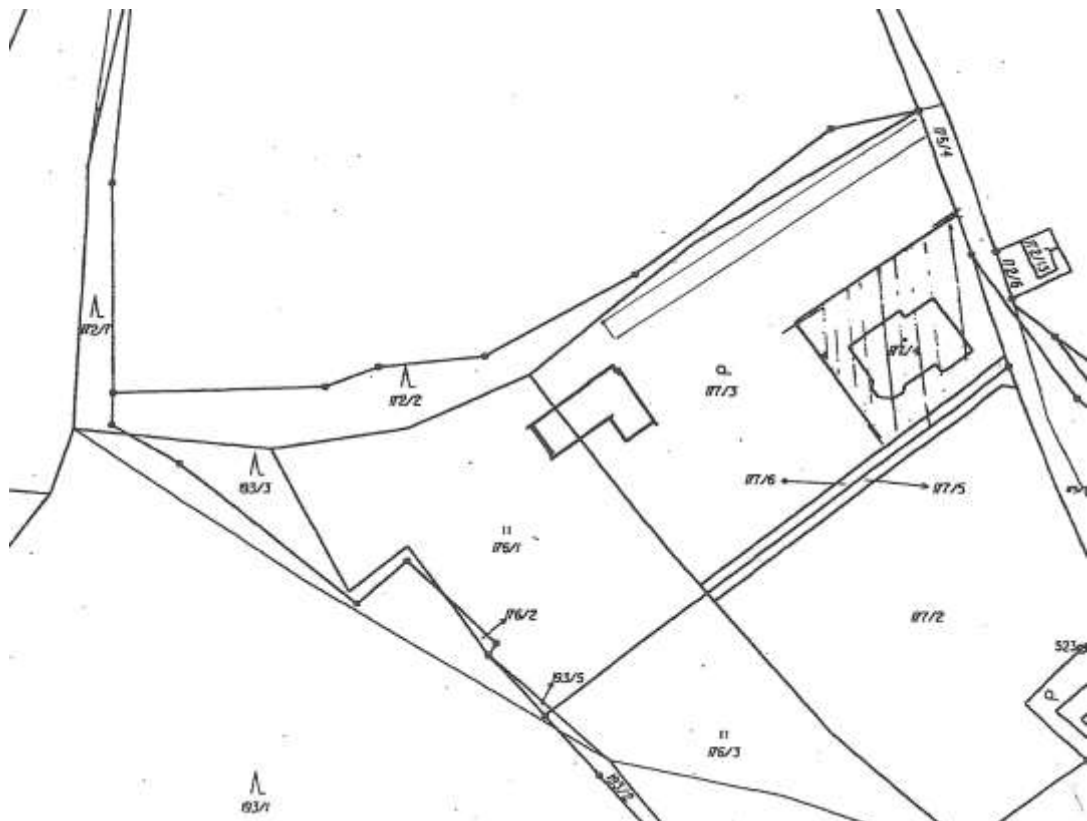
Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: ZÁMĚR VYSTAVBY RD NA UVEDENÝCH
PARCELÁCH

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

RĚŠENÍ BYTOVÉ OTÁZKY DCERY.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 176/1, 177/3, 177/7 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní polovina, jižní a západní cíp pozemku parc. č. 176/1 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), střední část pozemku parc. č. 176/1 - návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení čistého (BC),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 176/1 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemky parc. č. 177/3, 177/7 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje, aby na pozemcích parc. č. 176/1, 177/3, 177/7 v k. ú. Kunratice u Liberce byla možná výstavba rodinného domu dle grafické přílohy. Pozemky parc. č. 177/3, 177/7 byly v době podání námítky dle KN vedeny jako jeden pozemek parc. č. 177/3.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům parc. č. 177/3, 177/7 funkční využití plochy bydlení čistého (BC2). Pozemky zahrnul do ploch bydlení, protože se jedná o pozemky náležející k rodinnému domu s číslem popisným a jsou s ním pod společným oplocením. Jedná se tedy o zastavěné stavební pozemky, které mají být dle ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty do zastavěného území.

Pozemku parc. č. 176/1 navrhnul v konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Zároveň byla přes tento pozemek navrhována plocha veřejného prostranství – komunikace 3.55.VK. Tato funkční využití stanovil s ohledem na koncepci rozvoje tohoto území. V tomto území, které se nachází při ulici Mezi Lesy a v její blízkosti a je obklopeno lesními pozemky, projektant ÚP navrhnul v konceptu ÚP (2011) rozvojové plochy pro bydlení 3.52.BC4, 3.54.BC4, 3.71.BC2 a pro jejich obsluhu navrhnul komunikaci 3.55.VK. Tato komunikace měla vést přes pozemek parc. č. 176/1 a dále byla vedena na velké rozvojové plochy pro bydlení 3.50.BC4 a 3.46.BC4 (bývalá stavba DTC Liberec). V rámci projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány MML ŽP, KULK a MŽP nesouhlasily s vymezením rozvojových ploch pro bydlení 3.52.BC4, 3.54.BC4 a související komunikace.

Dotčený orgán KÚLK uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

„3.52.BC4. 3.53BC4. 3.54.BC4.3.55 VK - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba lučních enkláv mezi lesy s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona, vzhledem k charakteru lokalit lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (chřástal polní, plazi). Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

Dotčený orgán MML ŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„3.51.BC4. 3.53.BC4. 3.54.BC4. 3.55.VK (lokality Lučanská nahoře) - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** se změnou funkčního využití na těchto lokalitách. Jedná se krajinářsky cenné území v blízkosti lesa, záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona požadujeme tyto lokality z návrhu zcela vypustit.“*

Dotčený orgán MŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„**3.52 BC4 - 3.54 BC4** - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 3 ha. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volné krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.*

***3. 55 VK** - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Komunikace je navržena pro zpřístupnění ploch 3.52 BS1 - 3.54 BS1. Při vyloučení těchto ploch z návrhu konceptu není účelně tuto komunikaci budovat.“*

Z výše uvedeného vyplývá, že s vymezením těchto ploch dotčené orgány nesouhlasily, protože se jedná o krajinářsky cenné území v blízkosti lesa. Záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Jednalo by se o nežádoucí zástavbu lučních enkláv mezi lesy. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona požadovaly tyto lokality vypustit. Vypuštěním rozvojových ploch pro bydlení již nebylo potřeba vymezovat komunikaci 3.55.VK. Na základě výše uvedeného byly výše uvedené lokality v návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny.

Projektant ÚP s ohledem na vypuštění ploch a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v návrhu pro společné jednání (2012) pozemkům parc. č. 177/3, 177/7 funkční využití plochy bydlení s koeficientem zastavění nadzemními stavbami $K_n = 10\%$, který byl stanoven na základě specifičnosti místa a posouzení vhodnosti výstavby v této lokalitě. Takto stanovený koeficient vzhledem k velikosti pozemků parc. č. 177/3, 177/7 (3747 m²) a velikosti pozemku 177/4 (218 m²), který je uvnitř pozemku parc. č. 177/3 a je na něm umístěna stavba rodinného domu, a pozemku parc. č. 177/6, který je společně s ostatními výše jmenovanými pozemky součástí jedné stabilizované plochy bydlení, umožňuje zastavět plochu nadzemními stavbami do velikosti 410,6 m². Tato plocha je pro výstavbu rodinného domu dostatečná. Pozemek parc. č. 176/1 v souladu s procesem pořízení ÚP a v souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byl v návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

Celý pozemek parc. č. 176/1 se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

Na pozemku parc. č. 176/1 se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na tomto pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 176/1 je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i pozemek parc. č. 176/1 je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na základě Pokynů 2015 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 pozemku parc. č. 176/1 svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá pozemku parc. č. 176/1, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 177/3, 177/7 vymezeny jako plochy bydlení (B) a pozemek parc. č. 176/1 byl vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky parc. č. 177/3, 177/7 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecného (BO) a pozemek parc. č. 176/1 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 dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0017 – Stanislav Tokarski CJ MML 062171/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 177/3, 177/7 (pozemky dříve v KN vedeny jako jeden pozemek parc. č. 177/3)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

.....
ZMĚNA POMĚRU V ZASTAVĚLOSTI
.....
z 10/80 NA 20/70
.....

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

.....
ŘEŠENÍ BYTOVÉ OTÁZKY DCER
.....

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 177/3, 177/7 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení čistého (BC2, Kzn max. 30 %, Kzc max. 60 %),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.10.80),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2.10.80),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B2.10.80.k),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B2.10.80.k),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2.10.80.k),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.2.10.80.k).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje, aby na pozemcích parc. č. 177/3, 177/7 v k. ú. Kunratice u Liberce byl zvýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami z 10 % na 20 % a koeficient zeleně byl zmenšen z 80 % na 70 %. Pozemky byly v době podání námítky dle KN vedeny jako jeden pozemek parc. č. 177/3.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití plochy bydlení

čistého (BC2). Pozemky zahrnul do ploch bydlení, protože se jedná o pozemky náležející k rodinnému domu s číslem popisným a jsou s ním pod společným oplocením. Jedná se tedy o zastavěné stavební pozemky, které mají být dle ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty do zastavěného území.

V tomto území, které se nachází při ulici Mezi Lesy a v její blízkosti a je obklopeno lesními pozemky, projektant ÚP navrhnul v konceptu ÚP (2011) rozvojové plochy pro bydlení 3.52.BC4, 3.54.BC4, 3.71.BC2. V rámci projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány MML ŽP, KULK a MŽP nesouhlasily s vymezením rozvojových ploch pro bydlení 3.52.BC4, 3.54.BC4 a související komunikace.

Dotčený orgán KULK uplatnil ke konceptu ÚP stanovisko:

Dotčený orgán KULK uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

„3.52.BC4. 3.53BC4. 3.54.BC4.3.55 VK - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba lučních enkláv mezi lesy s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona, vzhledem k charakteru lokalit lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (chřástal polní, plazi). Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

Dotčený orgán MML ŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„3.51.BC4. 3.53.BC4. 3.54.BC4. 3.55.VK (lokality Lučanská nahoře) - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** se změnou funkčního využití na těchto lokalitách. Jedná se krajinářsky cenné území v blízkosti lesa, záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona požadujeme tyto lokality z návrhu zcela vypustit.“*

Dotčený orgán MŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„**3.52 BC4 - 3.54 BC4** - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 3 ha. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volné krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.*

Z výše uvedeného vyplývá, že s vymezením těchto ploch dotčené orgány nesouhlasily, protože se jedná o krajinářsky cenné území v blízkosti lesa. Záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Jednalo by se o nežádoucí zástavbu lučních enkláv mezi lesy. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona dotčené orgány požadovaly tyto lokality vypustit.

Na základě výše uvedeného byly výše uvedené lokality v návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny.

Projektant ÚP s ohledem na vypuštění ploch a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území v návrhu pro společné jednání (2012) pozemkům funkční využití plochy bydlení s koeficientem zastavění nadzemními stavbami $K_n = 10\%$ a koeficientem zeleně $K_z = 80\%$, které byly stanoveny na základě specifičnosti místa a posouzení vhodnosti výstavby v této lokalitě. Takto stanovená hodnota koeficientu zastavění nadzemními stavbami vzhledem k velikosti pozemků parc. č. 177/3, 177/7 (3747 m²) a velikosti pozemku 177/4 (218 m²), který je uvnitř pozemku parc. č. 177/3 a je na něm umístěna stavba rodinného domu, a pozemku parc. č. 177/6, který je společně s ostatními výše jmenovanými pozemky součástí jedné stabilizované plochy bydlení, umožňuje zastavět plochu nadzemními stavbami do velikosti 410,6 m². Tato plocha je pro výstavbu

staveb pro bydlení dostatečná.

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

V dokumentaci pro ÚPL nedošlo ke změně podmínek pro intenzitu využití plochy (koeficient zastavění a koeficient zeleně), jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově 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_0035 – Jiří Zeronik

CJ MML 067654/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 173/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: ŽÁDÁM ALESPON MINIMÁLNÍ
 ČÁST PARCELY VYUŽÍT K MOŽNOSTI
 SPRÁVNÍ BUDOVY NA ÚDRŽBU POZEMKU
 STAVBU ÚKRYTŮ, OBHOSPODÁŘOVÁNÍ POZEMKU
 MOŽNOST SKLADOVÁNÍ OVCÍ, ...
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___
 ODŮVODNĚNÍ:
 POTŘEBUJI STAVBU ALESPON 50m² PRO
 OBHOSPODÁŘOVÁNÍ POZEMKU. TEN
 BUDE OSAZEN DŘEVINAMI A JE LUTRA
 ÚDRŽBA, SKLAD, PŘÍSTĚJEK PRO OVICE
 A MINIMÁLNÍ ŽÁZEMÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 173/1 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje, aby alespoň na minimální části pozemku bylo možné postavit stavbu pro obhospodařování pozemku (alespoň 50 m²) pro úkryt ovcí, sklad a zázemí.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen 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.

Na základě Pokynů 2015, 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 pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětnému pozemku, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemek je bez návaznosti na stávající zástavbu podél ulice Lukášovská v k. ú. Starý Harcov a bez přímého dopravního napojení. Lokalita je výrazně omezena průběhem Harcovského potoka. Na východní a severovýchodní okraj pozemku zasahuje lokální biokoridor LK 251/1489 „Harcovský potok“. V územním plánu Liberec je stanovena vzdálenost 20 m od hranice lokálního biokoridoru, kde je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na funkčnost přírodních prvků. Proto není vhodné vymezovat v těsné blízkosti biokoridoru plochy pro bydlení, které by mohly narušit funkčnost biokoridoru.

Pozemek je součástí údolní nivy Harcovského potoka (VKP ze zákona). Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. S tím by bylo zařazení pozemku do plochy bydlení v rozporu.

Pozemek se z větší části nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě.

Dle kapitoly F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, bodu F.2.4.0 „Základní vybavenost území“ výrokové části územního plánu je ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za splnění určitých podmínek možné umístovat podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření, výkon myslivosti, skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl 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 dotčený 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_0106 – Ing. Jaromír Johann

CJ MML 088910/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 159/4

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením části pozemku přilehlého k nové trase Kunratické ulice do ploch 3.49.C3.30.40. a navrhuji zařadit ho stejně jako ostatní část pozemku do ploch 3.46.B3.25.50.

ODŮVODNĚNÍ:

Převážná část této plochy bude využita pro realizaci protihlukových opatření, vůči nové komunikaci. Předpoklad použit jiný typ zástavby jako protihluk je zcela iluzorní. Toto opatření musí tvořit kombinace technických opatření (protihlukové stěny) a přírodních opatření (terénní valy, zeleň apod.) Jiné funkční využití, při zachování stejné podlažnosti, samo o sobě snížení hlukové zátěže nepomůže, naopak zkomplikuje přípravu a výstavbu tím, že nebude možno najít investora pro výstavbu např. občanské vybavenosti, kanceláří apod. Tím bude zástavbu této části území časově odsouvat. Při orientaci celé plochy směrem k jihu je naopak výhodné, řešit celou uvedenou p.p.č. jako jeden funkční celek, kde se nejlépe podaří, v rámci připravované urbanistické studie, koncipovat plochu jako plochu pro bydlení. Tím není vyloučeno, v souladu s regulativy ÚP umístit mimo bydlení do této plochy i drobnou občanskou vybavenost, která bude slučitelná s bydlení (drobné živnostenské provozovny, projektové kanceláře apod.).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 159/4 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): střední a severní část pozemku – *přestavbové plochy bydlení čistého (BC4)*, pás v jižní části pozemku – *přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*, jižní část pozemku - *přestavbové plochy smíšené centrální (SC6)*, jihozápadní okraj pozemku – *stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*, jihovýchodní cíp pozemku - *návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*,

Návrh pro společné jednání (2012): střední a severní část pozemku – *přestavbové plochy bydlení (B4)*, jižní část pozemku – *přestavbové plochy smíšené centrální (C4)*, jihozápadní okraj pozemku – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*,

Návrh pro veřejné projednání (2013): střední a severní část pozemku – *přestavbové plochy bydlení (B3)*, jižní část pozemku – *přestavbové plochy smíšené centrální (C3)*, jihozápadní okraj pozemku – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*,

Nový návrh pro společné jednání (2016): střední a severní část pozemku – *přestavbové plochy bydlení (B)*, jižní část pozemku – *přestavbové plochy smíšené centrální (C)*, jihozápadní okraj pozemku – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): *přestavbové plochy bydlení (B)*

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): *plochy změn přestavbové pro bydlení všeobecné (BO)*,

Dokumentace pro vydání (2022): *plochy změn přestavbové pro bydlení všeobecné (BO)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul převážnou část pozemku do *přestavbových ploch smíšených městských* a jihovýchodní okraj do *stabilizovaných ploch ostatních zvláštní vybavenosti - areál integrovaného záchranného systému*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením části pozemku do ploch smíšených centrálních (3.49.C3.30.40). Požaduje, aby tato část pozemku byla stejně jako zbylá část pozemku zahrnuta do ploch pro bydlení (plocha 3.46.B3.25.50).

Projektant ÚP v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) s ohledem na historický vývoj města, kdy v rámci slučování několika malých sídel vznikala jejich lokální centra v podobě zahuštěné zástavby se zařízeními občanského vybavení integrovanými do obytných nebo administrativních objektů, navrhl v ÚPL toto podpořit. Lokální centra byla v konceptu ÚP (2011) vyjádřena v rámci *ploch smíšených centrálních (SC)* a v rámci návrhu pro společné jednání (2012) a v následujících fázích projednání jako *plochy smíšené centrální (C)*. Jižní část předmětného pozemku byla proto v konceptu ÚP (2011) navržena jako *přestavbová plocha smíšená centrální* s označením 3.49.SC, která byla určena pro soustředěné kolektivní bydlení včetně vybavení nového lokálního centra Kunratic. V návaznosti na tuto plochu byla vymezena *přestavbová plocha veřejných prostranství – komunikace* s označením 3.48.VK pro vytvoření veřejného náměstí v budoucím lokálním centru. Na zbylé části pozemku pak byla vymezena *přestavbová plocha bydlení čistého* jako přestavba bývalého areálu DTC na soustředěné kolektivní bydlení.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla plocha 3.48.VK spojena se sousední plochou smíšenou centrální jako plocha 3.49.C4.30.40. V návrhu pro veřejné projednání (2013) pak byla část plochy 3.49.C připojena k ploše 3.46.B3.25.50, což bylo v souladu s požadavkem „prověřit možnost rozšíření plochy 3.46.B“, který vydal pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci Požadavků 2012/13.

V rámci Požadavků 2018 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pro předmětné plochy vydal požadavek „prověřit potřebu plochy C, případně zahrnout do B“. V návaznosti na to Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území sloučil v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) předmětnou *přestavbovou plochu smíšenou centrální 3.49.C.3.30.40.s s přestavbovou plochou 3.46.B3.25.50* (nyní vedena jako P3.46), která je určena pro *bydlení*. Ke sloučení došlo s ohledem na přehodnocení potřeby vymezení plochy pro lokální centrum v této lokalitě.

Podatel uvádí, že funkční využití plochy smíšené centrální samo o sobě nemůže sloužit jako protihlukové opatření. Projektant ÚP však nenavrhl *plochu smíšenou centrální 3.49.C.3.30.40.s* jako protihlukové opatření. Protihluková opatření jsou v lokalitě ošetřena pro příslušnou *přestavbovou plochu bydlení*, jež je v novém návrhu pro opakované veřejné projednání vedena jako *plocha změn přestavbová bydlení všeobecného* pod kódem P3.46.BO.8.40.40.s, podmínkou „*při umisťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity*“. ÚPL ovšem dopředu nestanovuje, kde se budou protihluková opatření nacházet a jaká bude jejich konkrétní podoba. Rozhodování o změnách v území je v *ploše P3.46.BO.8.40.40.s* dle výrokové části ÚPL podmíněno

zpracováním územní studie, která na rozdíl od ÚPL může navrhnout i konkrétní protihluková opatření.

Pro lokalitu, jejíž součástí je i předmětný pozemek, byla zpracována územní studie *Liberec Kunratická*, která byla pořizovatelem schválena dne 18. 12. 2020 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS mezi řešenou lokalitou a silnicí I/14 navrhuje zemní val délky cca 310 m a výšky 1,0 – 3,5 m nad vozovkou silnice, který bude ozeleněn a případně bude možné dle výsledků akustické studie osadit v jeho koruně protihlukovou stěnu potřebné výšky a délky. Protihluková opatření v lokalitě tak byla dostatečně prověřena územní studií.

Požizovatel dále vzal v úvahu argumenty podatele, podle něhož nutnost hledání investora pro výstavbu občanské vybavenosti či kanceláří zkomplikuje výstavu v této lokalitě. Podmínky prostorového uspořádání pro *plochy smíšené centrální* dle nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) skutečně vyžadovaly v těchto plochách domy smíšené funkce, u nichž je minimálně jedno podlaží určeno pro občanskou vybavenost. *Plochy bydlení*, které namísto *ploch smíšených centrálních* podatel požadoval (v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) označené jako *plochy bydlení všeobecného*), umožňují bydlení a zároveň i občanské vybavení, ale nepředurčují rozsah občanské vybavenosti. Domy smíšené funkce jsou u těchto ploch uvedeny jako hlavní využití vedle rodinných domů a bytových domů. Potřebu a rozsah ploch pro bydlení a ploch pro občanskou vybavenost byly detailněji prověřeny územní studií *Liberec Kunratická*, která navrhuje občanskou vybavenost v podobě obchodních jednotek do centrální části lokality na předmětný pozemek a dále rovněž mateřskou školku a domov pro seniory do okrajových částí lokality. Pro takto velkou plochu není vhodné předurčovat umístění občanské vybavenosti vymezením plochy *smíšené centrální*, neboť právě to je předmětem řešení v územní studii.

Smyslem vymezení *plochy smíšené centrální* v této lokalitě bylo vytvoření lokálního centra. Právě tímto vymezením byl však jednoznačně předem dán rozsah a umístění lokálního centra. Toto ovšem je předmětem územní studie, která stanovuje nejvhodnější vymezení plochy pro lokální centrum. Územní studie řeší území ve větší podrobnosti než ÚPL, a proto může vymezit lokální centrum i v jiných plochách než územní plán.

Na základě podané připomínky k novému návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) PSJ_187 byl pak příslušný regulační kód pro tuto *přestavbovou plochu bydlení* změněn v novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) na *3.46.B.8.40.40.s*. V novém návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání (2021) je lokalitě přiřazen kód *P3.46.BO.8.40.40.s*.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0182 – Miroslav Kulhavý CJ MML 093682/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 122

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLAŠÍM S NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM
V KONCEPTU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
LIBERCE

Já, Kulhavý Miroslav, [REDACTED] jsem podal dne 2.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Kunratice u Liberce p.č. 122 nyní veden jako zahrada, dle platného ÚP Liberce plochy zahrádek a zahrádkových osad. Žádal jsem o změnu využití pozemku na plochu bydlení čistého a na této žádosti trvám. Pozemky jsem koupil jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako plochy zahrádek a zahrádkových osad. Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání. Zpracovatelem konceptu nového ÚP byly svévolně některé plochy dříve zařazené jako plochy zahrádek a zahrádkových osad zařazeny jako zeleň a některé jako plochy bydlení. V mnoha případech jsou sousední pozemky zařazeny různě. Jak jsem výše uvedl, tato skutečnost mě poškozuje. Bylo namítáno, že pozemek je v ochranném pásmu lesa. Je to okraj náletového lesíka, ne lesa, kde se běžně staví a hranice s náletovým lesíkem je jedním rohem mého pozemku a přes údolí. Nadále trvám o zařazení pozemku na plochy bydlení čistého.

Pozemku parc. č. 122 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním vymezením pozemku v plochách zemědělských (K). Pozemek koupil jako investici, v roce 2009 požádal o změnu jeho funkčního využití na plochy bydlení čisté a nadále trvá na jeho zařazení do těchto ploch.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen 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.

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

Zástavba je v lokalitě vklíněna mezi lesní pozemky, které ji vymezují ze západní strany a ulicí Janovská, která tvoří její hranici z východní strany. Východně od ulice Janovská se nachází pouze jedna solitérní stavba pro bydlení na pozemku parc. č. 114. Jedná se o stabilizované zastavěné území, v němž se nacházejí stavby rekreačních chat a rodinných domů, a které je v ÚPL vymezeno v plochách bydlení všeobecné. V tomto území nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy změn. Pro výstavbu jsou zde vymezeny pouze pozemky, na kterých již stavby stojí, nebo se jedná o pozemky, které s nimi tvoří souvislý celek a funkčně spolu souvisí (jsou např. pod společným oplocením, jedná se o zahrady k RD). Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela.

Většinová část pozemku se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu není právní nárok také kvůli tomu, že 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.

Podatel dále uvádí, že v době kdy pozemek kupoval, byl pozemek v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnut do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jeho změnou na nezastavitelný pozemek by byl finančně poškozen a musel by SML zažalovat o finanční vyrovnání.

Na základě požadavku „pozemky parc. č. 118, 122 k.ú. Kunratice u Liberce – prověřit možnost vymezení ploch pro rekreaci“, který byl vydán v rámci Požadavků 2018 pořizovatele a určeného zastupitele a s ohledem na ÚPML, který pozemek podatele zahrnul do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky, projektant opětovně prověřil funkční využití předmětného pozemku z hlediska náhrad za změnu v území. V této věci bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování 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 města Liberce z roku 2002 zahrnuty do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky a v novém návrhu pro společné jednání (2016) byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, s důrazem, aby do ploch sídelní zeleně byly zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Vymezení předmětného pozemku v plochách sídelní zeleně nebylo vyhodnoceno jako nezbytně nutné, a proto byl pozemek v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch rekreace individuální (RI).

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený 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 částečně vyhovuje, a to tak, že pozemek již není zařazen do ploch zemědělských, nýbrž je vymezen v plochách rekreace individuální (RI).

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0198 – Miluše Dubská CJ MML 097601/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 177/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘÍLOHA_B: **Námítka k návrhu územního plánu Liberec – kat.území Kunratice**

Vážení přátelé,

Jsem majitelkou pozemků v kat.území 785628 Kunratice u Liberce, mimo jiné také p.parc. 176/3 a 177/2 a již od roku 2008 jsem opakovaně žádala o změnu ÚP Liberec na části parc.číslo 177/2. Nejdříve mi bylo řečeno, že nemám k pozemku přístupovou cestu (což je odstraněno-kupuji zbývající konec cesty p.parc.175/1 od LesůČR- viz. příloha_F) a po té se objevil v konceptu návrhu ÚP Liberec přes celé mé pozemky obrovský násep pro nájezd silničního přivaděče na dálnici...

Účastníla jsem se také veřejného projednávání současného návrhu ÚP Liberec, jak v Kunraticích, tak v Liberci, kde jsem já i můj partner, ing.Miloslav Lachout konzultoval moji situaci se zúčastněnými odborníky. Bylo nám mimo jiné doporučeno, abychom navštívili přímo odborníky na odd.územního plánování Liberec, což jsme také učinili...

Při nahlédnutí do spisu zdánlivě vypadalo, že mé žádosti brání negativní stanoviska následujících útvarů:

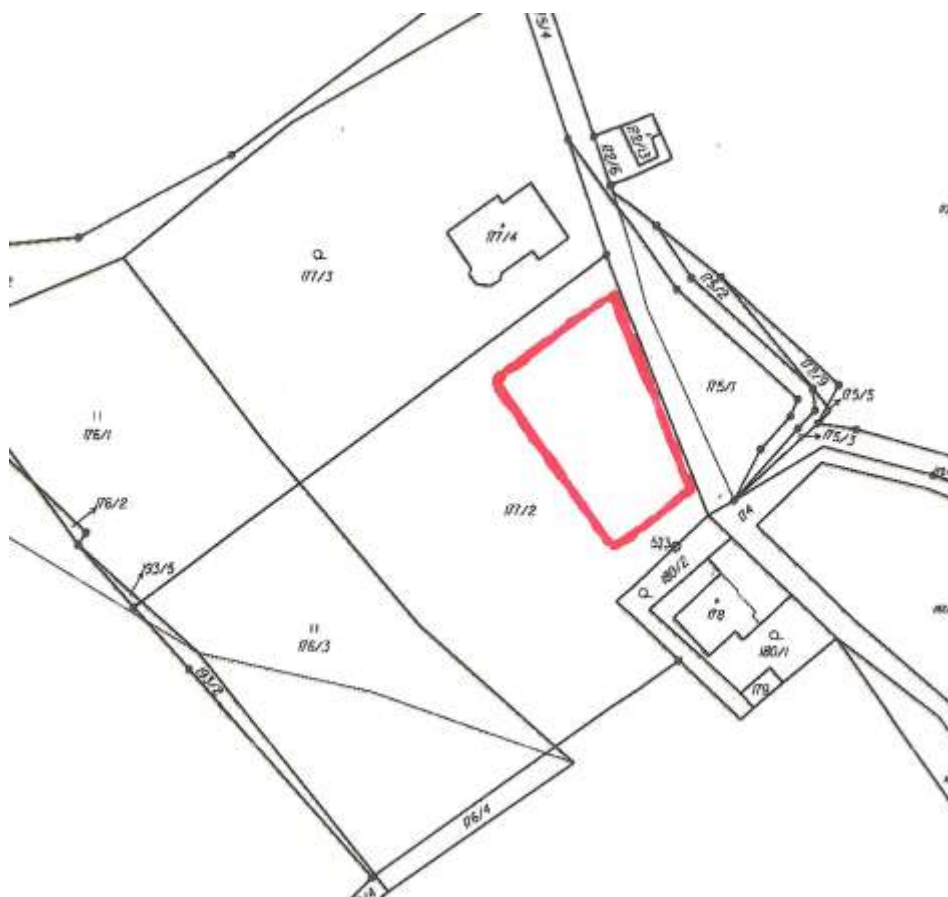
- 1) Odbor životního prostředí Liberec – Mgr.Marková
- 2) Kraj.úřad Libereckého kraje / odb.život.prostř.a zemědělství – Ing. Vičková (Ing.Modrý)
- 3) Ministerstvo životního prostředí /odb.výkonu státní správy V – Ing. Jiří Holý

Při osobních konzultacích mého partnera ing. Lachouta dne 14.06.2013 se všemi výše uvedenými odborníky (*Jmenovitě s: Mgr.Markovou,ing.Modrým,ing.Holým*) vyšlo najevo, že se tyto dotčené orgány negativně vyjadřovaly v období konce roku 2011 a tedy k výše uvedenému záměru stavby tzv. „nájezdu na dálnici“ (viz.příloha_C) a ne přímo k mojí žádosti.

Dále se ukázalo, že tato všechna vyjádření se vztahují k pozemku pracovním označeném 3.52.BC4 tedy k úseku, který není přímo dotčen mojí žádostí na změnu územního plánu Liberec, jak je patrné z příloženého nákresu s červeně vyznačeným místem mého zájmu. Naopak k úseku označeném 3.71.BC2 žádné připomínky nebyly. S ochranou přírodní lokality označené 3.52.BC4 jsme se plně ztotožňovali s výše zmíněnými dotčenými orgány a budeme jí i do budoucna prosazovat.

Z uvedených jednání tedy vyplynulo, že všechny tři dotčené orgány v zásadě nemají nic proti vymezení malého kousku území u cesty mezi dvěma rodinnými domky pro postavení domku k bydlení.

ODŮVODNĚNÍ: Důvodem podání této mojí námítky je zjištění, že při projednávání nového ÚP Liberec postupně vyšlo najevo, že výše uvedené dotčené orgány v zásadě nemají námitek proti zařazení území k bydlení mezi dva stávající rodinné domky. Objasnilo se, že jejich negativní stanoviska byla jasně zaměřena proti stavbě silničního přivaděče (dálničního nájezdu) a současně se ukázalo, že jimi hodnocená oblast 3.52.BC4 leží mimo moje zájmové území. Chtěla bych Vás tedy tímto ještě jednou požádat o zvážení těchto nových skutečností a o případné zařazení k cestě přilehlého (červeně vymezeného) kousku pozemku parc.č. 177/2 do návrhu nového ÚP města Liberce jako území určeného k bydlení. Mám totiž tři dcery a Vaše případné kladné rozhodnutí by mi výrazně pomohlo k řešení jejich bytové situace.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 177/2 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pás v jižní a západní části pozemku - návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), většinová část pozemku (vyjma pásu v jižní a západní části) - návrhové plochy bydlení čistého (BC),

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje, aby část pozemku (dle grafické přílohy) byla zařazena do ploch bydlení pro výstavbu rodinného domu. K tomu uvádí, že již od roku 2008 byly podatelem opakovaně podávány žádosti o změnu ÚPML, které byly zamítnuty, protože k pozemku scházela přístupová cesta. Přístup byl posléze

zajištěn zakoupením sousedního pozemku parc. č. 175/1. V rámci projednávaného konceptu ÚP (2011) podatel zjistil, že přes předmětný pozemek parc. č. 177/2 je navrhována plocha pro stavbu komunikace.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na navržené zastavitelné plochy 3.52.BC4 a 3.54.BC4 většinové části pozemku funkční využití plochy bydlení čisté jako součást rozvojové plochy 3.71.BC2. V souvislosti s touto rozvojovou lokalitou a dalšími nově navrženými lokalitami (3.52.BC4, 3.53.BC4, 3.54.BC4) byla přes pozemek navrhována plocha veřejného prostranství – komunikace 3.55.VK. Tato funkční využití stanovil s ohledem na koncepci rozvoje tohoto území. V rámci projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány MML ŽP, KULK a MŽP nesouhlasily s vymezením výše uvedených rozvojových ploch pro bydlení a s tím související komunikace.

Dotčený orgán KULK uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

„3.52.BC4. 3.53BC4. 3.54.BC4.3.55 VK - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba lučních enkláv mezi lesy s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona, vzhledem k charakteru lokalit lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (chřástal polní, plazi). Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

Dotčený orgán MML ŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„3.51.BC4. 3.53.BC4. 3.54.BC4. 3.55.VK (lokalita Lučanská nahoře) - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** se změnou funkčního využití na těchto lokalitách. Jedná se krajinářsky cenné území v blízkosti lesa, záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona požadujeme tyto lokality z návrhu zcela vypustit.“*

Dotčený orgán MŽP uplatnil ke konceptu ÚP (2011) stanovisko:

*„**3.52 BC4 - 3.54 BC4** - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 3 ha. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volné krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.*

***3. 55 VK** - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Komunikace je navržena pro zpřístupnění ploch 3.52 BS1 - 3.54 BS1. Při vyloučení těchto ploch z návrhu konceptu není účelně tuto komunikaci budovat.“*

Z výše uvedeného vyplývá, že s vymezením těchto ploch dotčené orgány nesouhlasily, protože se jedná o krajinářsky cenné území v blízkosti lesa. Záměr by představoval významné plošné rozrůstání stávající rozptýlené zástavby do krajiny. Jednalo by se o nežádoucí zástavbu lučních enkláv mezi lesy. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a z důvodu prosazování ekologicky a esteticky hodnotné krajiny ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) tohoto zákona požadovaly výše uvedené lokality vypustit.

Podatel uvádí, že nahlédl do spisu ÚPL, ze kterého se dozvěděl, že důvodem pro nezařazení pozemku do ploch bydlení byl nesouhlas MML ŽP, KULK a MŽP. Následně osobně konzultoval zamítavá stanoviska s příslušnými dotčenými orgány a z konzultací vyplynulo, že dotčené orgány se negativně vyjadřovaly k navrhované komunikaci 3.55.VK. K žádosti podatele se přímo nevyjádřily. Jejich vyjádření se vztahovala k ploše 3.52.BC4, která se výše uvedeného pozemku netýká. K ploše 3.71.BC2

žádné připomínky neuplatnily. Podle podatele tedy nic nebrání tomu, aby byl pozemek zahrnut do ploch bydlení.

Dotčené orgány proti vymezení plochy 3.71.BC2 neměly námítky. Přesto byl pozemek v návrhu pro společné jednání (2012) zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Projektant ÚP s ohledem na vypuštění ploch 3.52.BC4, 3.53.BC4, 3.54.BC4 a 3.55.VK na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke konceptu ÚP (2011), které v této lokalitě nesouhlasily s rozvojem, a na základě vyhodnocení možnosti rozvoje v daném území v souladu s podmínkami stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona navrhnul pozemku funkční využití nezastavitelné plochy zemědělské (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.

Území bylo nově vyhodnoceno jako nerozvojové. V předmětné lokalitě byly pro bydlení vymezeny pouze pozemky, na kterých se již nachází stavba evidovaná v KN. Ostatní pozemky byly v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do nezastavitelných ploch zemědělských (K).

Většinová část pozemku se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

Na pozemku se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na tomto pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na základě Pokynů 2015 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 pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich 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 pozemku, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl zařazen do ploch

do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měňnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený 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_0242 – Detlef Pötsch

CJ MML 096676/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 289, 290

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

žádám o zvýšení koeficientu zastavělosti alespoň na 15%, abychom na uvedených parcelách mohli postavit

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Parcela na které v minulosti stála usedlost jsme zabavili s cílem vybudovat rodinné bydlení. Chceme domek o zastavěné ploše cca 90 m²

Vývoj funkčního využití:

Pozemky parc. č. 289, 290 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) 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 bydlení (B),

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami na alespoň 15%, aby bylo možné na pozemku postavit domek o zastavěné ploše cca 90 m².

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití plochy smíšené obytné dvoupodlažní (BS2). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. Na pozemku parc. č. 289 se nachází zbořeniště. Pozemek je funkčně spojen s pozemkem parc. č. 290 a jsou společně oploceny. Pozemek parc. č. 289 je dle KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště a pozemek parc. č. 290 je s ním funkčně spojen společným oplocením. Pozemky jsou v současné době využívány jako rekreační zahrádka. Proto projektant ÚP na základě uvedeného pozemkům navrhl v konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy smíšené obytné dvoupodlažní (BS2).

V návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) byly pozemky zařazeny do ploch bydlení (B), stejně jako v následujících fázích projednání až do nového návrhu pro veřejné projednání (2018). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Pozemky bezprostředně navazují na lesní pozemky a nachází se v ochranném pásmu lesa – vzdálenost 50 m od okraje lesa. Podle lesního zákona je ochranné pásmo lesa vymezené 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Pozemek parc. č. 289 ze své západní strany navazuje na regionální biocentrum LCNK 251 a ze své jižní strany navazuje na nadregionální biokoridor K 19MB v úseku NK RC12/251. V kapitole *F.3.2.11 Ochrana přírodních prvků* výrokové části ÚPL, se stanovuje omezení využívání částí zastavěných a zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků (ochranné zóny) v nichž je nutno prokázat vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů. U biocenter je ochranná zóna ve vzdálenosti 20 m od hranice biocentra a nadregionální biokoridory mají ochrannou zónu ve vzdálenosti 10 m od hranice biokoridoru. V plochách bezprostředně navazujících na plochy prvků ÚSES tudíž není vhodná intenzifikace využití území.

Na základě specifčnosti místa a posouzení vhodnosti výstavby v této lokalitě tak byl projektantem pro předmětnou stabilizovanou plochu bydlení BO.1.10.80.v (její součástí je kromě předmětných pozemků parc. č. 289 a 290 také sousední pozemek parc. č. 291) stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami $K_n = 10\%$ a koeficient zeleně $K_z = 80\%$. Toto je i v souladu s požadavkem ÚPL na ochranu přírodních prvků. Takto stanovená hodnota koeficientu zastavění nadzemními stavbami vzhledem k velikosti pozemku parc. č. 289 (401 m²), pozemku parc. č. 290 (226 m²) a sousedního pozemku parc. č. 291 (683 m²) umožňuje zastavět plochu nadzemními stavbami do souhrnné velikosti 131 m². Tato plocha je v rámci pozemků pro bydlení všeobecné dostatečná pro výstavbu jednoho RD. S ohledem na charakter území by nebylo žádoucí umisťovat do této lokality více než jeden RD. Koeficient $K_z = 10\%$ byl stanoven jako maximální na základě užitých koeficientů ve stejné výši pro plochy v blízkém okolí v této lokalitě (regulační blok BO.1.10.80.v na jižním okraji ulice Mšenská).

V dokumentaci pro ÚPL nedošlo ke změně podmínek pro intenzitu využití plochy (koeficient zastavění a koeficient zeleně), jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově 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_0630 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096574/13

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 123

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji plochu bydlení „B“ na 1RD

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:

Pozemek je vhodný na zástavbu a navazuje na stávající roztroušenou zástavbu a komunikaci.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 123 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby pozemek byl zahrnut do ploch bydlení umožňujících výstavbu 1 RD.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen 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.

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

Zástavba je v lokalitě vklíněna mezi lesní pozemky, které ji vymezují ze západní strany a ulicí Janovská, která tvoří její hranici z východní strany. Východně od ulice Janovská se nachází pouze jedna solitérní stavba pro bydlení na pozemku parc. č. 114, která je od předmětného pozemku vzdálena téměř 170 m. Jedná se o stabilizované zastavěné území, v němž se nacházejí stavby rekreačních chat a rodinných domů, a které je v ÚPL vymezeno v plochách bydlení všeobecné. V tomto území nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy změn. Pro výstavbu jsou zde vymezeny pouze pozemky, na kterých již stavby stojí, nebo se jedná o pozemky, které s nimi tvoří souvislý celek a funkčně spolu souvisí (jsou např. pod společným oplocením, jedná se o zahrady k RD). Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela.

Celý pozemek se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení. Pozemek patří do území, které fyzicky slouží jako přechodové pásmo mezi zástavbou a lesními pozemky. Toto je v souladu s požadavkem zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek „respektovat uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny“, což v tomto případě projektant nevymezením plochy bydlení na předmětném pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a zastavěným územím. Vymezením plochy bydlení by došlo ke zrušení volného pásu oddělujícího zástavbu od lesa.

Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Podatel uvádí, že nebude-li jeho požadavku vyhověno, bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou. Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu města Liberce z roku 2002 je pozemku navrženo funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

Pořizovatel upozorňuje, že na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel 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.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl 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 dotčený 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.