EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 48

L.2.17 OSTAŠOV U LIBERCE

L.2.17 OSTAŠOV U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0003 – Jaroslava Rimková 2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0092 – František Chalupa 6
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0098 – Zdeněk Skála 13
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0115 – Vlastimil Branda 18
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0116 – Tereza Churavá 26
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0117 – Pavel Churavý 35
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0118 – Milada Holubíková 44
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0119 – Petr Rjabec, Helena Rjabcová 53
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0120 – Petr Rjabec 62
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0125 – Ladislav Kotlář 71
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0162 – Ivana Kratochvílová 76
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0163 – Tomáš Kadlec 80
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0164 – Jaromír Babka 84
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0165 – Petr Damašek 88
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0167 – Petr Rippl 91
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0168 – Petr Rippl 98
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0190 – Marcela Novotná 105
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0191 – Marcela Novotná 110
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0206 – Rudolf Půlpán 116
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0230 – Karel Matuška 121
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0233 – Libuše Tomínová 126
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0234 – Petr Hartig 130
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0243 – Jaromír Babka 135
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0257 – Jana Vrkoslavová 139
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0322 – Martin Procházka 143
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0345 – AVAMERA INVEST s.r.o. 150
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0375 – Miloš Stejskal 153
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0377 – Zdeněk Skála 157
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0610 – Lukáš Plechatý 164

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0003 – Jaroslava Rimková

CJ MML 053649/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 183

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Na základě Vašeho vyjádření ve výše uvedeném č.j. podávám námitku z důvodu, že jsem dne 11. 3. 2013 žádala výše uvedený odbor o změnu územního plánu města Liberec k p.p. č. 183 v katastrálním území Ostašov u Liberce – výměra 795 m2, jejíž jsem vlastníkem, na funkční využití z orné půdy na zahradu. Důvodem je uspořádání rodinných vztahů a že na této parcele chci vytvořit zahradu s malým domkem. Tato parcela je v mém vlastnictví, tak nevím, proč bych měla být závislá na okolních parcelách. Žádám, aby má žádost byla začleněna do změny územního plánu města Liberec a byla kladně vyřízena.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 183 v k. ú. Ostašov 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), rezervní plochy pro bydlení 8.R8.BC4,

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 přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označila pozemek parc. č. 183, u kterého požaduje změnit funkční využití na plochy pro bydlení s možností výstavby rodinného domku a využití pozemku jako zahrady.

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) bylo navrženo velké množství zastavitelných ploch bydlení smíšeného a vymezeny rezervy pro tuto funkci v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl:

„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. Ostašov u Liberce navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch územních rezerv pro funkci bydlení, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch, k čemuž došlo v dalších fázích projednání ÚPL.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) zahrnul předmětný pozemek do rezervní plochy pro bydlení s označením plochy 8.R8.BC4.

Na základě podané námitky byla v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole H. „*Rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení*" vybrána varianta č. 1, tedy návrh koncipovat na výhledový počet 106 000 obyvatel. Výsledná varianta byla mimo jiné vybrána na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k územním rezervám vymezeným v katastrálním území Ostašov u Liberce.

KÚLK požadoval do Návrhu pro společné jednání (2012) již nezapracovávat tzv. rezervy (8.R.), které jsou všechny situovány do volné krajiny a lze předpokládat zásadní střet se zájmy ochrany přírody, především s ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona a ochranou zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona. MML ŽP také v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) požadoval, aby byly plochy rezerv vypuštěny.

Protože byla vybrána varianta č. 1 s menší výhledovou velikostí, byly rezervní plochy pro bydlení v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny a předmětný pozemek byl vymezen v plochách zemědělských (K). V rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) byly na základě závazných stanovisek dotčených orgánů některé návrhové plochy pro bydlení v nejbližším okolí předmětného pozemku vypuštěny (např. plocha 8.41.BS2). V tomto ohledu je nutné ctít kontinuitu požadavků dotčených orgánů při vymezování rozvojových ploch postupovat v dané lokalitě obdobným způsobem.

Na sousedních pozemcích parc. č. 207/2 a 211/2 byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena zastavitelná plocha 8.41.BS2. K této ploše uplatnily dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska. KÚLK uplatnil stanovisko ve znění: *„jedná se o nežádoucí rozšiřování a zahušťování zástavby do volné krajiny při hranici s PP. V kumulaci lokalit nežádoucí zástavba přírodně a krajinářsky cenného území s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit."*

MML ŽP uplatnil stanovisko ve znění: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g)*

zákona. Rozšířením zástavby mimo ulici by došlo k narušení typické liniové zástavby vedoucí podél Ostašovského potoka a k narušení harmonického měřítka zástavby a krajiny v dané lokalitě Horní Suché pod lesem. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“

Vymezením rozvojové plochy bydlení na předmětném pozemku by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení na ucelený blok zemědělského půdního fondu je dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, neodůvodnitelné.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv „rekreačních oblastí“, které byly vymezeny především nad vymezenými tradičními rozsáhlými okrajovými plochami sídelní zeleně včetně navazujících ploch sportu a rekreace. Rekreační oblasti tvoří prostorový potenciál pro zaskládání čtvrťových rekreačních parků s bohatým rekreačním vybavením pro půldenní až celodenní pobyt v docházkové vzdálenosti z každého místa ve městě do ½ hodiny, tedy 2 km, resp. 4 km vzájemných odstupů. Předmětné pozemky byly zahrnuty do této rekreační oblasti, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň navazující na lesní porosty Přírodního parku Ještěd. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona č. 114/1992 Sb. Rekreační oblast je vymezena ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti rekreačních oblastí a 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.

Také polohou předmětného pozemku v rekreační oblasti je dána jeho nezastavitelnost, aby byla zajištěna kontinuita stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže domáhat požadovaného funkčního využití předmětného 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. 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.

K námitce výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0092 – František Chalupa

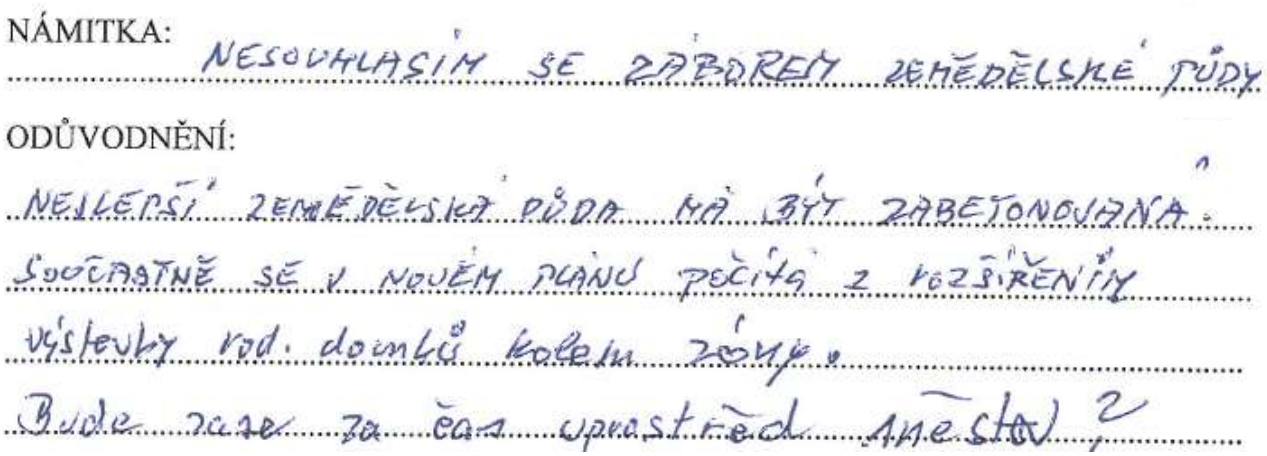
CJ MML 078254/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 505/15, 505/16, 505/19

Rozhodnutí: ***Námitce se částečně vyhovuje***

Text námitky a odůvodnění:



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 505/15, 505/16, 505/19 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 – návrhové plochy výrobně obchodní (VO), přes severní část pozemku parc. č. 505/15 prochází návrhová plocha veřejných prostranství – komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 -

stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 505/15, 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením pozemků parc. č. 505/15, 505/16 a 505/19 do ploch a žádá ponechat jejich využitelnost v plochách zemědělské půdy, aby nebyl negativní vliv na okolní plochy 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“*.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na části předmětných pozemků navrhnul plochy výrobně obchodní označené kódem 8.28.VO4. V severní části předmětných pozemků vymezil plochu bydlení smíšeného označenou kódem 8.24.BS2 a na části pozemku parc. č. 505/15 vymezil veřejné prostranství komunikace označenou kódem 8.26.VK.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).*“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné

obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však

nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Rozvojová plocha výroby Z8.28.VL.3.60.20.h tedy již nezasahuje na předmětné pozemky, protože její plošný rozsah byl redukován. Naopak plocha bydlení Z8.24.BO.2.20.60 je zachována v severovýchodní části pozemku parc. č. 505/15. Případní negativní vliv z ploch výroby lehké je eliminován vymezeným pásem sídelní zeleně o minimální šířce 100 m mezi plochou výroby lehké a plochou bydlení všeobecného.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další

průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

Jižní část pozemku parc. č. 505/19 je dotčena návrhem VPS 8.117.M Severozápadní úsek obvodové sběrné komunikace. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Jde o navrhovanou páteřní komunikaci pro obsluhu stávajících i rozvojových ploch pro bydlení ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem.

V námitce zmiňovaný rozvoj rodinných domků kolem průmyslové zóny se týká pravděpodobně rozvojových ploch bydlení vymezených v Návrhu pro veřejné projednání (2013) v okolí ulic Šrámkova, Žákovská a Družby. Celá lokalita (Šrámkova, Žákovská, Družby, Švermova) byla vyhodnocena v rámci města i sektou 08 Západ jako velmi vhodná pro rozvoj bydlení s možností vytvoření lokálního centra. Jedná se o doposud opomíjený prostor velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch zeleně sídelní (ZS) převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby lehké (VL) a rozptýlenými enklávami ploch bydlení všeobecného (BO) s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Navržené řešení doplňuje plochy bydlení všeobecného pro rozvoj města. Jedná se o plochy umožňující soustředěné bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu.

Rozvoj území stotisícového města je dynamický, potřeby pro novou výstavbu se neustále mění. Za dobu od vydání územního plánu z roku 2002 se počet trvale žijících obyvatel města Liberec navýšil téměř o 6 000 obyvatel. I z tohoto důvodu je nutné stávající rozvojové plochy pro bydlení dále rozšiřovat. Tento trend se očekává i v dalších letech a ÚPL musí počítat s dalším rozvojem na několik let dopředu (řádově 10-15 let). Vybraná varianta počítá s postupným růstem počtu obyvatel až do počtu 106 tis. obyvatel.

Celková koncepce rozvoje města zohledňuje začlenění Liberce do rozvojové osy OS3 a oblasti OB7 republikového významu vymezené v PÚR ČR. Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V ZÚR LK byla tato rozvojová oblast OB7 zpřesněna na OB7 Rozvojová oblast Liberec, kde je úkolem územního plánování ve smyslu principů udržitelného rozvoje zohlednit zónování rozvojové oblasti pro přednostní umisťování ekonomických aktivit a na územní části pro přednostní umisťování bydlení a příměstské rekreace a tím zajistit podmínky pro snížení zatížení navazujících zvláště chráněných území, zejména specifické oblasti Jizerské hory. Dále vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů pro upevnění stability území včetně vyvolání návazných multiplikačních efektů, upřednostňovat využití zainvestovaných a připravených lokalit. Návrhy nových ploch pro bydlení odvozovat ze sociodemografických prognóz v souladu s koncepcemi rozvoje obcí v širších územních souvislostech a vždy je zajistit odpovídajícími kapacitami veřejné infrastruktury a zeleně.

V průběhu projednání ÚPL došlo k úpravám rozvojových ploch v této části města a řešení dopravní obsluhy lokality a rozvojové plochy bydlení v okolí ulice Družby a Žákovská byly částečně redukovány.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou nadále vymezeny rozvojové plochy výroby lehké, protože jejich potřeba prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože plocha výroby lehké Z8.28.VL.3.60.20.h byla redukována a již nezasahuje na předmětné pozemky a zároveň byly částečně redukovány i plochy bydlení všeobecného na území Ostašova u Liberce.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0098 – Zdeněk Skála

CJ MML 083824/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 574/8

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

NESOUHLASÍM S VEDENÍM PLÁNOVANÉ KOMUNIKACE PŘES POZEMEK Č. 574/8

ODŮVODNĚNÍ:

VEDENÍ KOMUNIKACE TÍMTO ZPŮSOBEM ZCELA ZNEHODNOTÍ POZEMEK, ROZDĚLÍ JEJ NA 3 ČÁSTI A ZNAČNĚ OMEZÍ MOŽNOST JEHO VYUŽITÍ. V KONEČNÉ FÁZI O JEHO OCELKOVÉ ČÁST PŘÍJDU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 574/8 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku - návrhové plochy smíšené obytné (BS), severní a východní část pozemku – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): jihozápadní část pozemku - návrhové plochy smíšených aktivit (A), severní a východní část pozemku – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (Z), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku - návrhové plochy smíšených aktivit (A), východní část pozemku – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku - návrhové plochy smíšených aktivit (A), východní část pozemku – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku - plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM), východní část pozemku – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku - plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM), východní část pozemku – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace přes předmětný pozemek a upozorňuje na jeho nežádoucí rozdělení.

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“*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.104.DS - severní úsek obvodové sběrné komunikace v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v Návrhu pro společné jednání (2012). Na základě výsledků společného jednání (2012) došlo v k úpravě trasy komunikace v Návrhu pro veřejné projednání (2013) východním směrem, ale stále její vedení zasahovalo na předmětný pozemek. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla trasa posunuta ještě více východním směrem a bylo změněno její trasování a zasahovala již pouze na východní cíp předmětného pozemku.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně

nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Severní úsek obvodové sběrné komunikace má sloužit k propojení západních městských částí (Spáleniště – I/35) v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu. Územní plán z roku 2002 sice tento úsek obchvatové komunikace nenavrhoval, ale navrhoval komunikaci po obvodu plochy letiště, která vedla východně od předmětného pozemku. ÚPL z důvodu vymezení vzletového a přistávacího pásu letiště nepočítá s komunikací Ostašovská v úseku od křižovatky s ulicí Domky na křižovatku s ulicí Obchodní (dnes podél hrany areálu letiště) a je nutné v návrhu ÚPL zajistit alternativní dopravní propojení.

Letiště Liberec může být významným faktorem při rozhodování investorů pro vstup do řešeného území i širší spádové oblasti Euroregionu Nisa. Letiště Liberec je v současné době využíváno jako neveřejné mezinárodní letiště s vnější hranicí s výhodnou polohou ve vzdálenosti 2,5 km od centra města, jehož důležitou součástí je umístění komplexního provozního a administrativního zázemí pro krajské operační středisko a výjezdové skupiny Zdravotnické záchranné služby Libereckého kraje (dále též ZZS LK) vč. provozního heliportu, když operativní heliport byl vybudován v areálu KNL. Letiště má dočasně pozastavený statut mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V roce 1997 bylo vydáno územní rozhodnutí na rekonstrukci letiště včetně výstavby nové zpevněné vzletové a přistávací dráhy s živičným povrchem o rozměrech 1 240 x 30 m pro přepravu osob letadly označení 2 C o maximální vzletové hmotnosti 25 t pro 40 osob, dosud však nebyly zahájeny následné fáze přípravy realizace. Za předpokladu reálnosti zvýšení významu letiště je navíc nutno dosáhnout zlepšení navazujících dopravních vazeb (obvodová sběrná komunikace) včetně dotažení linky VDO do předprostoru letiště, který by měl být celkově revitalizován jako brána do města ze zahraničí.

V ÚPL je letiště Liberec stabilizováno ve stávající poloze s možností plošného rozvoje včetně ochranných pásem umožňující dosažení naplnění jeho statutu mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V ÚPL také došlo ke zvětšení plochy umožňující rozvoj letiště z důvodu zajištění jeho potenciálního rozvoje pro využití pro mezinárodní provoz v souladu se ZÚR LK, a proto došlo i k posunu vedení komunikace vymezené v územním plánu z roku 2002 severozápadním směrem do polohy spojující křižovatku ulic Domky a Ostašovská s křižovatkou na ulici Obchodní, protože v tomto místě se již křižovatka nachází a po její úpravě je to logické místo k napojení tohoto úseku komunikace na již stávající kapacitní komunikaci bez nutnosti budování další křižovatky.

K zásahu do vlastnických práv k předmětnému pozemku je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

Trasa komunikace včetně koridoru je v ÚPL umístěna ve východním cípu předmětného pozemku a proto jej již významně nerozděluje. Zbylá část pozemku byla vymezena do ploch smíšených obytných městských dle požadavku podatele. V okamžiku realizace stavby komunikace dojde k odkupu pozemků nebo jejich částí, na které tato veřejně prospěšná stavby zasahuje.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovémuto zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Zde je trasa VPS vedena přes doposud nezastavěné území v obdobné trase jako v územním plánu z roku 2002, kdy limitující je také navržená rozvojová plocha pro letiště po jejímž obvodu je trasa vedena.

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 nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití plochy bydlení venkovského. To znamená, že podateli mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0115 – Vlastimil Branda

CJ MML 089072/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 329

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

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: .....

.....

1. Nesouhlasím s výstavbou nové obvodové sběrné komunikace a plánované tramvajové tratě.
2. Nesouhlasím se zastavováním dosavadních zelených ploch.

Nesouhlasím s výstavbou nové obvodové sběrné komunikace a plánované tramvajové tratě.
Odůvodnění:

1. Komunikace a tramvajová trať má být vedena v těsné blízkosti mého pozemku,koridor je veden dokonce přes jeho část. Právě v tomto místě má být zabudována domácí čistírna odpadních vod, na kterou mám řádné stavební povolení.
2. Výrazné snížení kvality bydlení-prach, hluk, zápach.
3. Vliv vibrací na statiku domu, který je sto let starý a podmáčený. Pokud bude nový ÚP schválen, požaduji odborný posudek statika.

Nesouhlasím se zastavováním dosavadních zelených ploch na území Ostašova a Horní Suché.
Odůvodnění:

Nevratný zásah do životního prostředí, poškození krajinného rázu, neblahý vliv na psychiku zde žijících obyvatel.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 329 v k. ú. Ostašov 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 bydlení (BC),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), přes jihovýchodní cíp pozemku byl navržen ochranný koridor pozemní komunikace,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), přes jižní část pozemku byl navržen ochranný koridor pozemní komunikace a rezerva pro trasu kapacitní veřejné dopravy osob (tramvajová dráha),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), přes jižní část pozemku byl navržen ochranný koridor pozemní komunikace a rezerva pro trasu kapacitní veřejné dopravy osob (tramvajová dráha),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), přes jižní část pozemku byl navržen koridor dopravy silniční a územní rezerva trasy kapacitní veřejné dopravy osob včetně koridoru územní rezervy – dopravy drážní (tramvajová trať),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), přes jižní část pozemku byl navržen koridor dopravy silniční a územní rezerva trasy kapacitní veřejné dopravy osob včetně koridoru územní rezervy – dopravy drážní (tramvajová trať).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace a tramvajové trati v blízkosti předmětného pozemku a se zastavováním dosavadních ploch zeleně v lokalitě z obavy ze zhoršení životního prostředí.

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“*.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona. ÚPL byl projednán s dotčenými orgány, mimo jiné s orgány ochrany přírody, které chrání krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Na základě požadavků uplatněných ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů došlo během projednání ÚPL k úpravě vymezení rozvojových ploch a podmínek prostorového uspořádání na území k.ú. Ostašov. Po provedených úpravách byla pro dotčené orgány koncepce ÚPL z hlediska ochrany veřejných zájmů již akceptovatelná.

Ad. 1 Odůvodnění vymezení sběrné obvodové komunikace a tramvajové trati

Navržená koncepce dopravy v Konceptu ÚP (2011) byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. V rámci této koncepce byla navržena také sběrná obvodová komunikace, konkrétně komunikace označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 7.33.DS vedoucí jižně od předmětných pozemků.

Na základě nevole veřejnosti k vedení sběrné obvodové komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011), konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části

doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není

předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace byla navržena jako veřejně prospěšná stavba. Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovémuto zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

Existující elektrické vedení a je ochranné pásmo umístění v daném místě umožňuje „nejsnadnější průnik“ komunikace (i rezervy pro tramvajovou trať) skrz historicky zastavěné území, neboť zde trasa VPS v souběhu s elektrickým vedení a jeho ochranným pásmem není v přímé kolizi s nadzemními stavbami mimo budovu na st. p. 333/3 s číslem evidenčním v majetku města. Při hledání návrhu nejvhodnější trasy VPS pro dopravní infrastrukturu či veřejná prostranství se často navrhují trasy v souběžném vedení s nadřazenými systémy technické infrastruktury, protože dané území je již

„znehodnoceno“ jejich ochrannými pásmy pro umísťování nadzemních staveb například bytové výstavby, veřejné občanské vybavenosti, administrativy, služeb apod.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města Liberec, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro možný další rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Na základě výsledků projednání, zejména s ohledem na přehodnocení ploch pro přesun liberecké nemocnice, byla tramvajová trať vedoucí do Ostašova přesunuta z návrhu do územní rezervy (v úseku od otočky umístěné na pozemcích parc. č. 245, 246 k.ú. Františkov u Liberce, 983/4 k.ú. Růžodol I..Její potřebnost bude vyhodnocena v budoucnu s ohledem na rozvoj na nově vymezených plochách pro bydlení v této části města.

Tramvajová doprava je vzhledem ke svým charakteristikám (kapacita, spolehlivost, ekologičnost atd.) uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti, spolehlivosti a plynulosti. Vzhledem k tomu, že kolejová doprava je přes svou investiční náročnost velmi atraktivní z pohledu ekologie a přepravní výkonnosti, jsou v ÚPL pro návrhové období cca do roku 2030 navrhovány k územní ochraně navržené větve tramvajových drah do jednotlivých městských částí. Dále ÚPL pro možnost budoucího upřesnění systému v souvislosti s upravovaným linkovým vedením, případnými realizačními překážkami a dalšími technickými podmínkami a pro zkrácení dojezdových časů a zvyšování rentability systému veřejné dopravy osob jako celku vymezuje koridory územních rezerv. Jednou z rezerv je také prodloužení tramvajové dráhy z Františkova k navržené kapacitní výstavbě mezi Ostašovem a Horní Suchou (R8.1.TT.7), které bude prověřeno na základě kapacit bydlení v této lokalitě ověřených podrobnou dokumentací.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace ani územní rezervy trasy kapacitní veřejné dopravy osob včetně koridoru územní rezervy – dopravy drážní (tramvajová trať), protože jejich trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Odůvodnění k vymezení rozvojových zastavitelných ploch v Ostašově a Horní Suché

Rozvoj území stotisícového města je dynamický, potřeby pro novou výstavbu se neustále mění. Za dobu od vydání územního plánu z roku 2002 se počet trvale žijících obyvatel města Liberec navýšil o 6 000 obyvatel. I z tohoto důvodu je nutné stávající rozvojové plochy pro bydlení dále rozšiřovat. Tento trend se očekává i v dalších letech a ÚPL musí počítat s dalším rozvojem na několik let dopředu (řádově 10-15 let). Vybraná varianta návrhu ÚPL počítá s postupným růstem počtu obyvatel až do počtu 110 tis. obyvatel.

Celková koncepce rozvoje města zohledňuje začlenění Liberce do rozvojové osy OS3 a oblasti OB7 republikového významu vymezené v PÚR ČR. Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V ZÚR LK byla tato rozvojová oblast OB7 zpřesněna a úkolem územního plánování ve smyslu

principů udržitelného rozvoje je zohlednit zónování rozvojové oblasti na územní části pro přednostní umisťování ekonomických aktivit a pro přednostní umisťování bydlení a příměstské rekreace a tím zajistit podmínky pro snížení zatížení navazujících zvláště chráněných území, zejména specifické oblasti Jizerské hory. Dále vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů pro upevnění stability území včetně vyvolání návazných multiplikačních efektů, upřednostňovat záměry s vyšší přidanou hodnotou pro optimalizaci nabídky pracovních příležitostí zejména ve smyslu uplatnění všech vzdělanostních skupin obyvatelstva. Návrhy nových ploch pro bydlení odvozovat ze sociodemografických prognóz v souladu s koncepcemi rozvoje obcí v širších územních souvislostech.

Území města je územím vykazující velký hospodářský rozvoj a s tím související požadavky na změny v území. Rozvoj ekonomických aktivit je doprovázen návrhem odpovídajících ploch pro rozvoj bydlení všeho druhu. Lze ale očekávat i další tlaky na potřeby bydlení nad rámec přirozeného demografického vývoje, vyvolané zejména pozitivní migrací obyvatel včetně cizinců.

Nesouhlas se týká rozvojových ploch pro bydlení nacházejících se v okolí ulic Žákovská a Družby. Celá lokalita (Žákovská, Družby, Švermova, Šrámkova) byla vyhodnocena v rámci města i sektou 08 Západ jako velmi vhodná pro rozvoj bydlení s možností vytvoření lokálního centra. Jedná se o doposud opomíjený prostor velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch zeleně sídelní převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby lehké a rozptýlenými enklávami ploch bydlení všeobecného s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Navržené řešení doplňuje plochy pro rozvoj města. Jedná se o plochy umožňující soustředěné bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu s procentuálním zastavěním nadzemními stavbami max. 25% z celkové plochy. ÚPL vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Vzhledem k významu a rozsahu ploch je řešení využití území podmíněno zpracováním územní studie „Ostašov – bydlení I“, která má řešit i vyjmenované úseky sběrné obvodové komunikace, aby bylo zajištěno napojení rozvojových ploch na kapacitní dopravní kostru města.

Na základě výsledků projednání a změny koncepce v jednotlivých fázích ÚPL byly rozvojové plochy bydlení všeobecného v této oblasti částečně upravovány (redukován jejich rozsah a měněny podmínky prostorového uspořádání), avšak hlavní rozvojový potenciál této oblasti zůstal zachován.

Dále plochy byly na území Ostašova vymezeny rozvojové plochy výroby lehké pro hlavní rozvojové potřeby města k rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu. Plocha Z8.57.VL společně s plochou Z8.28.VL jsou jedny z mála ploch výroby lehké na území města, které dotčené orgány v rámci projednávání jednotlivých fází ÚPL odsouhlasily pro zajištění rozvoje této funkce na území města.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Na základě výsledků projednání ÚPL byly rozvojové plochy výroby lehké na území Ostašova významně redukovány a na jejich úkor byla rozšířena zeleň sídelní, avšak hlavní rozvojový potenciál této oblasti zůstal zachován

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce částečně vyhovuje, protože rozvojové plochy na území Ostašova byly redukovány na úkor vymezení ploch zeleně sídelní.

Ke zmiňovanému ovlivnění předmětného pozemku (zásah do ČOV, snížení kvality bydlení – prach, hluk, vibrace, zápach) je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004,

v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanovuje, 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.

K částem námitky týkající se ovlivnění území negativními vlivy ze sběrné obvodové komunikace nebo negativní vliv návrhu ploch na životní prostředí lze uvést, že obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení rozvojové plochy vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. V této fázi jsou tvrzení podatele pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

ÚPL navrženou koncepcí zároveň vytváří předpoklady pro ochranu příměstské krajiny. Příměstská krajina tvořená z podstatné části zalesněnými svahy Jizerských hor, Ještědského hřbetu, Prosečského hřebene a Císařského kamene uzavírajícími široké údolí Černé a Lužické Nisy je mezi českými stotisícovými městy unikátní. Její průnik do zastavěného území z ní vytváří součást obytného prostoru města, je zárukou doplnění funkční struktury města o potenciál pro aktivní i pasivní více či méně intenzivní formy rekreace v přírodě. ÚPL dále vymezuje dostatek ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. V řešeném území je značný potenciál stávajících i navržených ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných do sektorů a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města na veřejně přístupných prostranstvích (veřejná zeleň), na zahradách různé funkce (soukromá, vyhrazená zeleň), podél komunikací a vodotečí (doprovodná zeleň), i jako enklávy luk a pastvin mezi zástavbou (soukromá, vyhrazená zeleň), kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0116 – Tereza Churavá

CJ MML 081227/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 321/2, 321/1

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

Námitka ke konceptu územního plánu Liberce – Tereza Churavá

1. Nesouhlasím s výstavbou obvodové sběrné komunikace, která má vést Ostašovem, nedaleko mého pozemku, kde bydlím se svou rodinou.
2. Nepřijatelné je pro mne přiblížení této obvodové sběrné komunikace (oproti původnímu konceptu) k mému pozemku.
3. Nesouhlasím, aby plocha (nyní orná půda), mezi ulicí Družby, ve které nyní bydlím a bývalou Slévárnou Ostašov (před mým pozemkem) a ulicí Žákovskou (za mým pozemkem) byly zastavovány.
4. Je pro mě nepřijatelné, aby před bývalou Slévárnou Ostašov vznikla plocha výrobně obchodní.
5. Tímto Vás žádám, aby lokalita Ostašova a Karlinek zůstala takovou, jaká je dnes, protože právě proto jsme si postavili dům zde.

Odůvodnění námitek:

Nechali jsme si dům postavit v této lokalitě Liberce právě pro její klid a ještě stále krásnou a nezatíženou krajinu. Podle návrhu nového územního plánu ba tato oblast byla nenávratně poškozena rozsáhlou zástavbou a to nejen bytovou, ale i průmyslovou, spojenou s větším hlukem a emisemi. Nechceme žít v krajině s rušnou silnicí a továrnami s překladišti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 321/2, 321/1 v k. ú. Ostašov 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 bydlení (BC),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasil s navrženou obvodovou sběrnou komunikací nedaleko předmětných pozemků; s vymezením rozvojových ploch bydlení a ploch smíšených centrálních mezi ulicemi Žákovská a Družby; s vymezením rozvojových ploch pro výrobu před bývalou Slévárnou a požaduje zachování stávajícího stavu a rozsahu zástavby v lokalitě.

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“*.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona. ÚPL byl projednán s dotčenými orgány, mimo jiné s orgány ochrany přírody, které chrání krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Na základě požadavků uplatněných ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů došlo během projednání ÚPL k úpravě vymezení rozvojových ploch a podmínek prostorového uspořádání na území k.ú. Ostašov. Po provedených úpravách byla pro dotčené orgány koncepce ÚPL z hlediska ochrany veřejných zájmů již akceptovatelná.

Ad. 1 Odůvodnění vymezení sběrné obvodové komunikace

Navržená koncepce dopravy v Konceptu ÚP (2011) byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. V rámci této koncepce byla navržena také sběrná obvodová komunikace, konkrétně komunikace označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 7.33.DS vedoucí jižně od předmětných pozemků.

Na základě nevole veřejnosti k vedení sběrné obvodové komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011), konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího

řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání

krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovémuto zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

Existující elektrické vedení a je ochranné pásmo umístění v daném místě umožňuje „nejsnadnější průnik“ komunikace skrz historicky zastavěné území, neboť zde trasa VPS v souběhu s elektrickým vedení a jeho ochranným pásmem není v přímé kolizi s nadzemními stavbami mimo budovu na st. p. 333/3 s číslem evidenčním v majetku města. Při hledání návrhu nejvhodnější trasy VPS pro dopravní infrastrukturu či veřejná prostranství se často navrhují trasy v souběžném vedení s nadřazenými systémy technické infrastruktury, protože dané území je již „znehodnoceno“ jejich ochrannými pásmy pro umísťování nadzemních staveb například bytové výstavby, veřejné občanské vybavenosti, administrativy, služeb apod.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Ad. 2 Odůvodnění vymezení rozvojových zastavitelných ploch bydlení u ulice Družby a Žákovská.

Rozvoj území stotisícového města je dynamický, potřeby pro novou výstavbu se neustále mění. Za dobu od vydání územního plánu z roku 2002 se počet trvale žijících obyvatel města Liberec navýšil o 6 000 obyvatel. I z tohoto důvodu je nutné stávající rozvojové plochy pro bydlení dále rozšiřovat. Tento trend se očekává i v dalších letech a ÚPL musí počítat s dalším rozvojem na několik let dopředu (řádově 10-15 let). Vybraná varianta návrhu ÚPL počítá s postupným růstem počtu obyvatel až do počtu 110 tis. obyvatel.

Celková koncepce rozvoje města zohledňuje začlenění Liberce do rozvojové osy OS3 a oblasti OB7 republikového významu vymezené v PÚR ČR. Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V ZÚR LK byla tato rozvojová oblast OB7 zpřesněna a úkolem územního plánování ve smyslu principů udržitelného rozvoje je zohlednit zónování rozvojové oblasti na územní části pro přednostní umisťování ekonomických aktivit a pro přednostní umisťování bydlení a příměstské rekreace a tím zajistit podmínky pro snížení zatížení navazujících zvláště chráněných území, zejména specifické oblasti Jizerské hory. Dále vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů pro upevnění stability území včetně vyvolání návazných multiplikačních efektů, upřednostňovat záměry s vyšší přidanou hodnotou pro optimalizaci nabídky pracovních příležitostí zejména ve smyslu uplatnění všech vzdělanostních skupin obyvatelstva. Návrhy nových ploch pro bydlení odvozovat ze sociodemografických prognóz v souladu s koncepcemi rozvoje obcí v širších územních souvislostech.

Území města je územím vykazující velký hospodářský rozvoj a s tím související požadavky na změny v území. Rozvoj ekonomických aktivit je doprovázen návrhem odpovídajících ploch pro rozvoj bydlení všeho druhu. Lze ale očekávat i další tlaky na potřeby bydlení nad rámec přirozeného demografického vývoje, vyvolané zejména pozitivní migrací obyvatel včetně cizinců.

Nesouhlas se týká rozvojových ploch pro bydlení nacházejících se v okolí ulic Žákovská a Družby. Celá lokalita (Žákovská, Družby, Švermova, Šrámkova) byla vyhodnocena v rámci města i sektou 08 Západ jako velmi vhodná pro rozvoj bydlení s možností vytvoření lokálního centra. Jedná se o doposud opomíjený prostor velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch zeleně sídelní převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby lehké a rozptýlenými enklávami ploch bydlení všeobecného s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Navržené řešení doplňuje plochy pro rozvoj města. Jedná se o plochy umožňující soustředěné bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu s procentuálním zastavěním nadzemními stavbami max. 25% z celkové plochy. ÚPL vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Vzhledem k významu a rozsahu ploch je řešení využití území podmíněno zpracováním územní studie „Ostašov – bydlení I“, která má řešit i vyjmenované úseky sběrné obvodové komunikace, aby bylo zajištěno napojení rozvojových ploch na kapacitní dopravní kostru města.

Dále podatel nesouhlasil s vymezením lokálního centra v této lokalitě.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil plochu s označením 8.53.CS4 pro rozvoj lokálního centra Ostašova ve vazbě na sběrnou obvodovou komunikaci a navazující plochy bydlení. Na základě podaných námitek, požadavků dotčených orgánů a konzultací s pořizovatelem projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) tuto plochu přeřešil a přesunul k nově navržené místní obslužné komunikaci 8.51.P. Plocha smíšená centrální 8.53.C4.30.40 již tak nebyla v kontaktu s předmětnými pozemky.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha redukována o jižní část o výměře cca 3 000 m^2 pro plánovanou točnu tramvaje, ale výška staveb byla v souladu s Pokyny (2015) navýšena na 18 m a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) dokonce na 24 m. Tento doposud opomíjený prostor byl v ÚPL stanoven jako rozvojová oblast velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch sídelní zeleně převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby a skladování a rozptýlenými enklávami ploch bydlení s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Z tohoto důvodu a vzhledem k plošné redukci plochy 8.53.C byla zvýšena podlažnost při zachování koeficientu zastavění, aby byla kapacita a význam rozvojové oblasti v co největší míře zachován.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy Z8.53.SC.6.30.40., protože její rozsah a kapacita navržená a projednaná v předešlých fázích projednání byla v souladu se stanovenou koncepcí.

Plochy smíšené obytné centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jsou umisťované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížďkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚPL.

Na základě výsledků projednání a změny koncepce v jednotlivých fázích ÚPL byly rozvojové plochy v této oblasti částečně upravovány (redukován jejich rozsah a měněny podmínky prostorového uspořádání), avšak hlavní rozvojový potenciál této oblasti zůstal zachován.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Ad. 3 Odůvodnění k vymezení plochy výroby a skladování u bývalé Slévárny

V Konceptu ÚP (2011) byla vymezena plocha 8.57.VO4 jako jedna z ploch pro hlavní rozvojové potřeby města k rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu. Při tvorbě Konceptu ÚP (2011) bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě

výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Na základě podaných námitek, stanovisek dotčených orgánů a konzultací pořizovatele s projektantem a určeným zastupitelem byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012) a byla plocha 8.57.VO4 redukována na úkor rozvojových ploch bydlení a vedení dopravní infrastruktury. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla znovu koncepce této lokality měněna a plocha 8.57.E3.40.20. byla znovu zredukována pouze na trojúhelník vymezený plochami dopravní infrastruktury silniční 8.117.M a 8.123.M.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo částečně upraveno řešení lokality mezi Slévárnou a ulicí Družby. Plocha výroby 8.57.E3.60.20.h byla redukována o malý cíp na pozemku parc. č. 375/1 při zachování vedení tras dopravní infrastruktury silniční včetně prostoru pro křižovatku obdobně jak bylo vymezeno v územním plánu z roku 2002.

V Návrhu pro veřejné projednání (2018) zůstala tato koncepte zachována. Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

Plocha Z8.57.VL.3 společně s plochou 8.28.VL3 jsou jedny z mála ploch výroby lehké, které dotčené orgány v rámci projednávání jednotlivých fází ÚPL odsouhlasily pro zajištění rozvoje této funkce na území města.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při

pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Rozvojové plochy výroby lehké na území Ostašova byly významně redukovány na základě námitek uplatněných v průběhu projednání ÚPL a na jejich úkor byla rozšířena zeleň sídelní. Výška zástavby se z max. 18 m stanovených v Konceptu ÚP (2011) postupně snížila na maximálně 15 m od nejnižšího bodu rostlého terénu. Stanovené maximální výšky zástavby jsou kompromisem mezi jednoduchostí a použitelností regulativu pro územní plán a složitostí možných řešení v morfologicky členitém území města. Výška stavby stanovená v metrech i podlažích zahrnuje vlivy osazení do sklonitého terénu, kdy v Liberci jsou běžné rozdíly na přední a zadní straně stavby až dvě podlaží (tj. 6 m).

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního rozsahu a kapacity plochy Z8.57.VL.3.60.20.h, protože její návrh v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce částečně vyhovuje, protože plocha Z8.57.VL.3.60.20.h byla redukována.

Ke zmiňovanému ovlivnění předmětného pozemku (zásah do ČOV, snížení kvality bydlení – prach, hluk, vibrace, zápach) je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanovuje, 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.

K částem námitky týkající se ovlivnění území negativními vlivy ze sběrné obvodové komunikace nebo negativní vliv návrhu ploch na životní prostředí lze uvést, že obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení rozvojové plochy vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. V této fázi jsou tvrzení podatele pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

ÚPL navrženou koncepcí zároveň vytváří předpoklady pro ochranu příměstské krajiny. Příměstská krajina tvořená z podstatné části zalesněnými svahy Jizerských hor, Ještědského hřbetu, Prosečského hřebene a Císařského kamene uzavírajícími široké údolí Černé a Lužické Nisy je mezi českými stotisícovými městy unikátní. Její průnik do zastavěného území z ní vytváří součást obytného prostoru města, je zárukou doplnění funkční struktury města o potenciál pro aktivní i pasivní více či méně intenzivní formy rekreace v přírodě. ÚPL dále vymezuje dostatek ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. V řešeném území je značný potenciál stávajících i navržených ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných do sektorů a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města na veřejně přístupných prostranstvích (veřejná zeleň), na zahradách různé funkce (soukromá, vyhrazená zeleň), podél komunikací a vodotečí (doprovodná zeleň), i jako enklávy luk a pastvin mezi zástavbou (soukromá, vyhrazená zeleň), kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože některým bodům námitky bylo částečně vyhověno (viz závěry výše).

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0117 – Pavel Churavý

CJ MML 081220/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 321/2, 321/1

Rozhodnutí: ***Námitce se částečně vyhovuje***

Text námitky a odůvodnění:

Námitka ke konceptu územního plánu Liberce – Pavel Churavý

1. Nesouhlasím s výstavbou obvodové sběrné komunikace, která má vést Ostašovem, nedaleko mého pozemku, kde bydlím se svou rodinou.
2. Nepřijatelné je pro mne přiblížení této obvodové sběrné komunikace (oproti původnímu konceptu) k mému pozemku.
3. Nesouhlasím, aby plocha (nyní orná půda), mezi ulicí Družby, ve které nyní bydlím a bývalou Slévárnou Ostašov (před mým pozemkem) a ulicí Žákovskou (za mým pozemkem) byly zastavovány.
4. Je pro mě nepřijatelné, aby před bývalou Slévárnou Ostašov vznikla plocha výrobně obchodní.
5. Tímto Vás žádám, aby lokalita Ostašova a Karlinek zůstala takovou, jaká je dnes, protože právě proto jsme si postavili dům zde.

Odůvodnění námitek:

Nechali jsme si dům postavit v této lokalitě Liberce právě pro její klid a ještě stále krásnou a nezatíženou krajinu. Podle návrhu nového územního plánu ba tato oblast byla nenávratně poškozena rozsáhlou zástavbou a to nejen bytovou, ale i průmyslovou, spojenou s větším hlukem a emisemi. Nechceme žít v krajině s rušnou silnicí a továrnami s překladišti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 321/2, 321/1 v k. ú. Ostašov 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 bydlení (BC),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasil s navrženou obvodovou sběrnou komunikací nedaleko předmětných pozemků; s vymezením rozvojových ploch bydlení a ploch smíšených centrálních mezi ulicemi Žákovská a Družby; s vymezením rozvojových ploch pro výrobu před bývalou Slévárnou a požaduje zachování stávajícího stavu a rozsahu zástavby v lokalitě.

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“*.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona. ÚPL byl projednán s dotčenými orgány, mimo jiné s orgány ochrany přírody, které chrání krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Na základě požadavků uplatněných ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů došlo během projednání ÚPL k úpravě vymezení rozvojových ploch a podmínek prostorového uspořádání na území k.ú. Ostašov. Po provedených úpravách byla pro dotčené orgány koncepce ÚPL z hlediska ochrany veřejných zájmů již akceptovatelná.

Ad. 1 Odůvodnění vymezení sběrné obvodové komunikace

Navržená koncepce dopravy v Konceptu ÚP (2011) byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. V rámci této koncepce byla navržena také sběrná obvodová komunikace, konkrétně komunikace označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 7.33.DS vedoucí jižně od předmětných pozemků.

Na základě nevole veřejnosti k vedení sběrné obvodové komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011), konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího

řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání

krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovémuto zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

Existující elektrické vedení a je ochranné pásmo umístění v daném místě umožňuje „nejsnadnější průnik“ komunikace skrz historicky zastavěné území, neboť zde trasa VPS v souběhu s elektrickým vedení a jeho ochranným pásmem není v přímé kolizi s nadzemními stavbami mimo budovu na st. p. 333/3 s číslem evidenčním v majetku města. Při hledání návrhu nejvhodnější trasy VPS pro dopravní infrastrukturu či veřejná prostranství se často navrhují trasy v souběžném vedení s nadřazenými systémy technické infrastruktury, protože dané území je již „znehodnoceno“ jejich ochrannými pásmy pro umísťování nadzemních staveb například bytové výstavby, veřejné občanské vybavenosti, administrativy, služeb apod.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Ad. 2 Odůvodnění vymezení rozvojových zastavitelných ploch bydlení u ulice Družby a Žákovská.

Rozvoj území stotisícového města je dynamický, potřeby pro novou výstavbu se neustále mění. Za dobu od vydání územního plánu z roku 2002 se počet trvale žijících obyvatel města Liberec navýšil o 6 000 obyvatel. I z tohoto důvodu je nutné stávající rozvojové plochy pro bydlení dále rozšiřovat. Tento trend se očekává i v dalších letech a ÚPL musí počítat s dalším rozvojem na několik let dopředu (řádově 10-15 let). Vybraná varianta návrhu ÚPL počítá s postupným růstem počtu obyvatel až do počtu 110 tis. obyvatel.

Celková koncepce rozvoje města zohledňuje začlenění Liberce do rozvojové osy OS3 a oblasti OB7 republikového významu vymezené v PÚR ČR. Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V ZÚR LK byla tato rozvojová oblast OB7 zpřesněna a úkolem územního plánování ve smyslu principů udržitelného rozvoje je zohlednit zónování rozvojové oblasti na územní části pro přednostní umisťování ekonomických aktivit a pro přednostní umisťování bydlení a příměstské rekreace a tím zajistit podmínky pro snížení zatížení navazujících zvláště chráněných území, zejména specifické oblasti Jizerské hory. Dále vytvářet územní podmínky pro vstup strategických investorů pro upevnění stability území včetně vyvolání návazných multiplikačních efektů, upřednostňovat záměry s vyšší přidanou hodnotou pro optimalizaci nabídky pracovních příležitostí zejména ve smyslu uplatnění všech vzdělanostních skupin obyvatelstva. Návrhy nových ploch pro bydlení odvozovat ze sociodemografických prognóz v souladu s koncepcemi rozvoje obcí v širších územních souvislostech.

Území města je územím vykazující velký hospodářský rozvoj a s tím související požadavky na změny v území. Rozvoj ekonomických aktivit je doprovázen návrhem odpovídajících ploch pro rozvoj bydlení všeho druhu. Lze ale očekávat i další tlaky na potřeby bydlení nad rámec přirozeného demografického vývoje, vyvolané zejména pozitivní migrací obyvatel včetně cizinců.

Nesouhlas se týká rozvojových ploch pro bydlení nacházejících se v okolí ulic Žákovská a Družby. Celá lokalita (Žákovská, Družby, Švermova, Šrámkova) byla vyhodnocena v rámci města i sektou 08 Západ jako velmi vhodná pro rozvoj bydlení s možností vytvoření lokálního centra. Jedná se o doposud opomíjený prostor velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch zeleně sídelní převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby lehké a rozptýlenými enklávami ploch bydlení všeobecného s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Navržené řešení doplňuje plochy pro rozvoj města. Jedná se o plochy umožňující soustředěné bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu s procentuálním zastavěním nadzemními stavbami max. 25% z celkové plochy. ÚPL vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Vzhledem k významu a rozsahu ploch je řešení využití území podmíněno zpracováním územní studie „Ostašov – bydlení I“, která má řešit i vyjmenované úseky sběrné obvodové komunikace, aby bylo zajištěno napojení rozvojových ploch na kapacitní dopravní kostru města.

Dále podatel nesouhlasil s vymezením lokálního centra v této lokalitě.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil plochu s označením 8.53.CS4 pro rozvoj lokálního centra Ostašova ve vazbě na sběrnou obvodovou komunikaci a navazující plochy bydlení. Na základě podaných námitek, požadavků dotčených orgánů a konzultací s pořizovatelem projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) tuto plochu přeřešil a přesunul k nově navržené místní obslužné komunikaci 8.51.P. Plocha smíšená centrální 8.53.C4.30.40 již tak nebyla v kontaktu s předmětnými pozemky.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha redukována o jižní část o výměře cca 3 000 m^2 pro plánovanou točnu tramvaje, ale výška staveb byla v souladu s Pokyny (2015) navýšena na 18 m a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) dokonce na 24 m. Tento doposud opomíjený prostor byl v ÚPL stanoven jako rozvojová oblast velké okrajové přírodní proluky v předměstské zástavbě Liberce mezi Ostašovem a Karlinkami tvořený vedle ploch sídelní zeleně převážně dožívajícími výrobními areály na stabilizovaných plochách výroby a skladování a rozptýlenými enklávami ploch bydlení s přítomnou celoměstskou technickou infrastrukturou avšak zcela bez adekvátní vazby na základní komunikační kostru města. Z tohoto důvodu a vzhledem k plošné redukci plochy 8.53.C byla zvýšena podlažnost při zachování koeficientu zastavění, aby byla kapacita a význam rozvojové oblasti v co největší míře zachován.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy Z8.53.SC.6.30.40., protože její rozsah a kapacita navržená a projednaná v předešlých fázích projednání byla v souladu se stanovenou koncepcí.

Plochy smíšené obytné centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jsou umisťované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížďkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚPL.

Na základě výsledků projednání a změny koncepce v jednotlivých fázích ÚPL byly rozvojové plochy v této oblasti částečně upravovány (redukován jejich rozsah a měněny podmínky prostorového uspořádání), avšak hlavní rozvojový potenciál této oblasti zůstal zachován.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Ad. 3 Odůvodnění k vymezení plochy výroby a skladování u bývalé Slévárny

V Konceptu ÚP (2011) byla vymezena plocha 8.57.VO4 jako jedna z ploch pro hlavní rozvojové potřeby města k rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu. Při tvorbě Konceptu ÚP (2011) bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě

výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Na základě podaných námitek, stanovisek dotčených orgánů a konzultací pořizovatele s projektantem a určeným zastupitelem byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012) a byla plocha 8.57.VO4 redukována na úkor rozvojových ploch bydlení a vedení dopravní infrastruktury. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla znovu koncepce této lokality měněna a plocha 8.57.E3.40.20. byla znovu zredukována pouze na trojúhelník vymezený plochami dopravní infrastruktury silniční 8.117.M a 8.123.M.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo částečně upraveno řešení lokality mezi Slévárnou a ulicí Družby. Plocha výroby 8.57.E3.60.20.h byla redukována o malý cíp na pozemku parc. č. 375/1 při zachování vedení tras dopravní infrastruktury silniční včetně prostoru pro křižovatku obdobně jak bylo vymezeno v územním plánu z roku 2002.

V Návrhu pro veřejné projednání (2018) zůstala tato koncepte zachována. Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

Plocha Z8.57.VL.3 společně s plochou 8.28.VL3 jsou jedny z mála ploch výroby lehké, které dotčené orgány v rámci projednávání jednotlivých fází ÚPL odsouhlasily pro zajištění rozvoje této funkce na území města.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při

pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Rozvojové plochy výroby lehké na území Ostašova byly významně redukovány na základě námitek uplatněných v průběhu projednání ÚPL a na jejich úkor byla rozšířena zeleň sídelní. Výška zástavby se z max. 18 m stanovených v Konceptu ÚP (2011) postupně snížila na maximálně 15 m od nejnižšího bodu rostlého terénu. Stanovené maximální výšky zástavby jsou kompromisem mezi jednoduchostí a použitelností regulativu pro územní plán a složitostí možných řešení v morfologicky členitém území města. Výška stavby stanovená v metrech i podlažích zahrnuje vlivy osazení do sklonitého terénu, kdy v Liberci jsou běžné rozdíly na přední a zadní straně stavby až dvě podlaží (tj. 6 m).

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního rozsahu a kapacity plochy Z8.57.VL.3.60.20.h, protože její návrh v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce částečně vyhovuje, protože plocha Z8.57.VL.3.60.20.h byla redukována.

Ke zmiňovanému ovlivnění předmětného pozemku (zásah do ČOV, snížení kvality bydlení – prach, hluk, vibrace, zápach) je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanovuje, 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.

K částem námitky týkající se ovlivnění území negativními vlivy ze sběrné obvodové komunikace nebo negativní vliv návrhu ploch na životní prostředí lze uvést, že obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení rozvojové plochy vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. V této fázi jsou tvrzení podatele pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

ÚPL navrženou koncepcí zároveň vytváří předpoklady pro ochranu příměstské krajiny. Příměstská krajina tvořená z podstatné části zalesněnými svahy Jizerských hor, Ještědského hřbetu, Prosečského hřebene a Císařského kamene uzavírajícími široké údolí Černé a Lužické Nisy je mezi českými stotisícovými městy unikátní. Její průnik do zastavěného území z ní vytváří součást obytného prostoru města, je zárukou doplnění funkční struktury města o potenciál pro aktivní i pasivní více či méně intenzivní formy rekreace v přírodě. ÚPL dále vymezuje dostatek ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. V řešeném území je značný potenciál stávajících i navržených ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných do sektorů a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města na veřejně přístupných prostranstvích (veřejná zeleň), na zahradách různé funkce (soukromá, vyhrazená zeleň), podél komunikací a vodotečí (doprovodná zeleň), i jako enklávy luk a pastvin mezi zástavbou (soukromá, vyhrazená zeleň), kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože některým bodům námitky bylo částečně vyhověno (viz závěry výše).

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0118 – Milada Holubíková

CJ MML 083385/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 505/15, 505/16, 505/19, 525

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

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu Liberce v katastralním území Ostašov. Nesouhlasím, aby na pozemcích pč. 505/15, 505/16, 505/19 a 525, kde jsem spolumajitelka, byla průmyslová zóna a zóna zaleně sídlištního typu. Umístění prům. zóny blízko obytné zástavby, je zločin

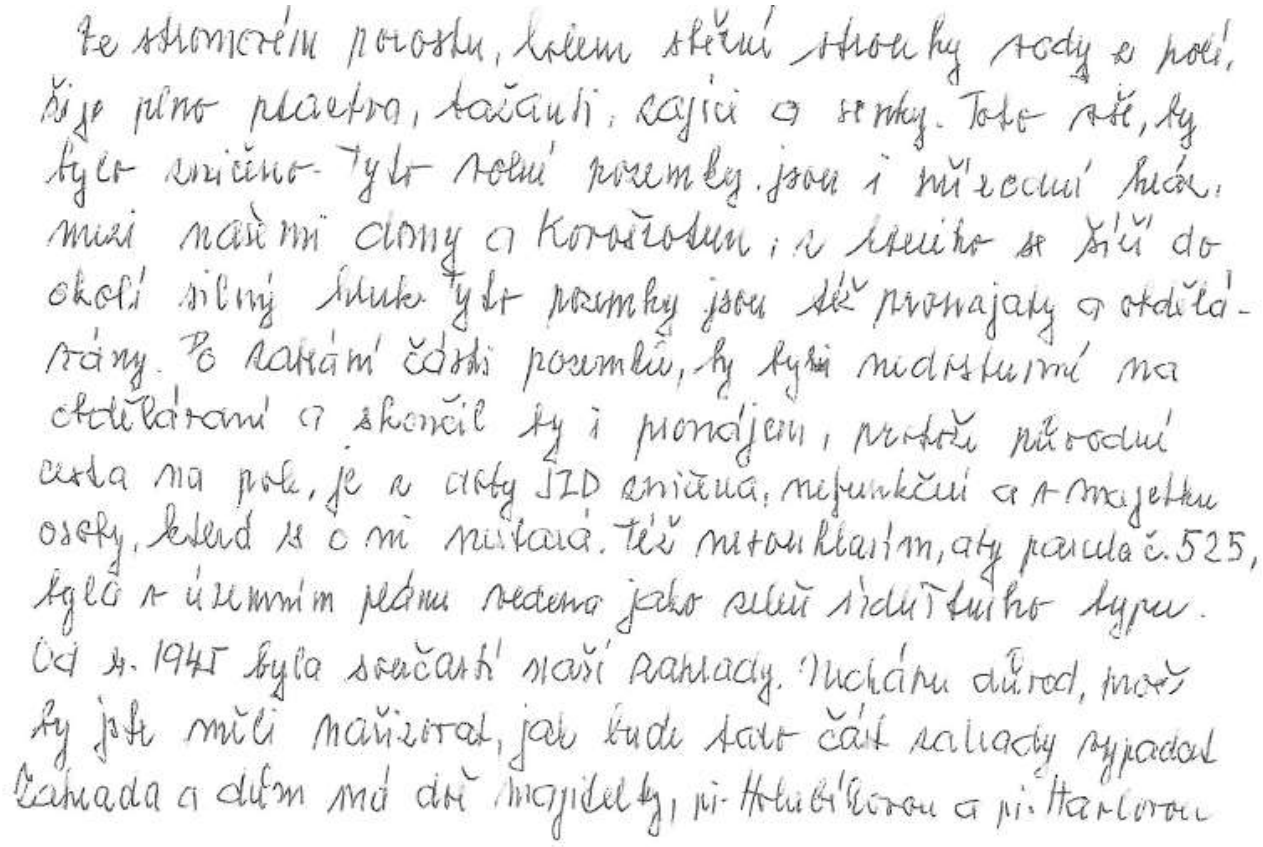
Odůvodnění námitky k návrhu územního plánu Liberce

Katastrální území Ostašov:

Parcely číslo 505/15, 505/16, 505/19, 525

Průmyslová zástavba je navržena na svažitý vyvýšený terén, takže bychom vzhlížely z obytného domu a přilehlé zahrady na průmyslové stavby. Také bychom byli vystaveni hluku a ekologickému zhoršení prostředí.

Domy a zahrady v této části Ostašova, jsou orientovány na jihovýchod. Před domy je už značně vytížena komunikace. Vedle domu mám autolakovnu a za domem sousedím s autodomovou. Již v této době žijeme ve značně zatíženém prostředí, takže další zátěž, by už byla nemnosná



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 505/15, 505/16, 505/19 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 – návrhové plochy výrobně obchodní (VO), přes severní část pozemku parc. č. 505/15 prochází návrhová plocha veřejných prostranství – komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 505/19, střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes východní cíp pozemku parc. č. 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 -

stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes východní část pozemků parc. č. 505/16, 505/19 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 505/15, 505/16 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), střední a jižní část pozemku parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16 - návrhové plochy bydlení (B), střední a jižní část pozemků parc. č. 505/15, 505/16, pozemek parc. č. 505/19 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes jižní část pozemku parc. č. 505/19 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny - orná půda.

Pozemek parc. č. 525 v k. ú. Ostašov u Liberce byl sloučen pod parc. č. 527, proto pořizovatel dále pracuje s pozemkem parc. č. 527, kterému bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severovýchodní část - stabilizované plochy smíšené obytné (BS), jihozápadní část (původní pozemek parc. č. 525) - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): severovýchodní část - stabilizované plochy bydlení (B), jihozápadní část (původní pozemek parc. č. 525) - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severovýchodní část - stabilizované plochy bydlení (B), jihozápadní část (původní pozemek parc. č. 525) - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 527 do ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením pozemků parc. č. 505/15, 505/16 a 505/19 do ploch pro výrobu a žádá ponechat jejich využitelnost v plochách zemědělských určených pro obhospodařování.

Dále podatel nesouhlasí s vymezením ploch sídelní zeleně na pozemku parc. č. 525 funkčně souvisejícím s rodinným domem a požaduje vymezení plochy pro bydlení, protože se jedná o zahradu k rodinnému 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“*.

Odůvodnění k pozemkům parc.č. 505/15, 505/16, 505/19:

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na části předmětných pozemků navrhnul plochy výrobně obchodní označené kódem 8.28.VO4. V severní části předmětných pozemků vymezil plochu bydlení smíšeného označenou kódem 8.24.BS2 a na části pozemku parc. č. 505/15 vymezil veřejné prostranství komunikace označenou kódem 8.26.VK.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).*“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající

stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Rozvojová plocha výroby Z8.28.VL.3.60.20.h tedy již nezasahuje na předmětné pozemky, protože její plošný rozsah byl redukován. V severovýchodní části pozemku parc. č. 505/15 je vymezena plocha bydlení Z8.24.BO.2.20.60. Případní negativní vliv z ploch výroby lehké je eliminován vymezeným pásem sídelní zeleně o minimální šířce 100 m mezi plochou výroby lehké a plochou bydlení všeobecného.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při

pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

Jižní část pozemku parc. č. 505/19 je dotčena návrhem VPS 8.117.M Severozápadní úsek obvodové sběrné komunikace. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Jde o navrhovanou páteřní komunikaci pro obsluhu stávajících i rozvojových ploch pro bydlení ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem.

K části námitky týkající se zásahu do vlastnických práv pořizovatel uvádí, že dle nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

Problematika zatížení životního prostředí (hluk a prašnost, vibrace, emisí, bezpečnost) ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), což vychází z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, druh činnosti a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. Na výše uvedené lze implicitně aplikovat rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

ÚPL vytváří mimo jiné z hlediska zdravých životních podmínek územní předpoklady pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚPL. K zamezení šíření negativních vlivů výroby na sousední plochy bydlení slouží také vymezený pás sídelní zeleně o šíři 50-300 m. Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města v ÚPL také reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování, na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou nadále vymezeny rozvojové plochy výroby lehké, protože jejich potřeba prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodů se námitce v této části částečně vyhovuje, protože plocha výroby lehké Z8.28.VL.3.60.20.h byla redukována a již nezasahuje na předmětné pozemky

Odůvodnění k pozemku parc. č. 527:

V Koncept ÚP (2011) byla severovýchodní část pozemku parc. č. 527 součástí stabilizovaných ploch smíšené obytné (BS) a jihozápadní část (původní pozemek parc. č. 525) součástí stabilizovaných ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla severovýchodní část pozemku parc. č. 527 součástí stabilizovaných ploch bydlení (B) a jihozápadní část (původní pozemek parc. č. 525) součástí stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě podané námitky bylo funkční využití pozemku parc. č. 527 v Novém návrhu pro společné jednání (2016) upraveno a pozemek byl celý zahrnut do stabilizovaných ploch bydlení jako součást stávající zahrady rodinného domu na pozemku st. p. 528.

Pozemek parc. č. 527 byl zařazen do ploch bydlení v souladu s § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona, protože splňuje definici zastavěného stavebního pozemku, kterým je pozemek evidovaný v katastru

nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pozemek parc. č. 527 tvoří souvislý celek s pozemkem st. p. 528, na kterém stojí stavba rodinného domu. Přestože je pozemek součástí ploch bydlení, zasahuje na něj stanovené záplavové území Ostašovského potoka a v záplavovém území je výstavba možná jen výjimečně a nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v území a výraznému omezení průchodu velkých vod. Nepřipouští se terénní úpravy a nadměrné bujení vegetace omezující plynulý odtok velkých vod. Konkrétní podmínky stanoví správce toku i povodí a místně příslušný vodoprávní úřad. Současně je podél Ostašovského potoka vymezen místní biokoridor 1467/A, který částečně zasahuje do tohoto pozemku.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodů se námitce v této části vyhovuje.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje (viz závěry uvedené výše).

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0119 – Petr Rjabec, Helena Rjabcová

CJ MML 085343/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: plocha 8.28.E3.40.20, plocha 8.104.M

Rozhodnutí: ***Námitce se částečně vyhovuje***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Žádáme o **přezkoumání návrhu územního plánu v na katastru území Ostašov a Horní Suchá v lokalitě 8.28E3.40.20, kde je navrhováno rozšíření výrobní zóny** v blízkosti zástavby, **a na to navazující obvodové sběrné komunikace v lokalitě 8.104.M, vedoucí přes Ostašov do Karlinek.**

Vážení,

žádáme o **přezkoumání Vašeho návrhu územního plánu v na katastru území Ostašov Horní Suchá**

v lokalitě 8.28E3.40.20, kde je navrhováno rozšíření výrobní zóny v blízkosti zástavby, **a na to navazující obvodové sběrné komunikace v lokalitě 8.104.M, vedoucí přes Ostašov do Karlinek.**

ODŮVODNĚNÍ :

Před rozhodnutím o koupi pozemku na RD v této lokalitě Ostašov jsme dlouho váhali, zda je to pro nás vyhovující z hlediska dostupnosti a způsobu bydlení. Nakonec jsme se zadlužili a pozemek koupili s tím, že zde podle výhledu tehdejšího územního plánu žádná průmyslová zóna být neměla a že se stěhujeme do oblasti bydlení selského tj. na vesnici. Jaké je však v současnosti naše překvapení, kdy město (potažmo MML úp), chce do této lokality umístit do přímé blízkosti zástavby výrobní zónu a navíc propojit průmyslové zóny komunikací pro těžkou dopravu. Tím se nám **zásadně změní životní prostředí.** Na úkor současné zeleně budeme dle výhledu vbrzku koukat do stěn až 14 m vysokých krabic výrobních hal a budeme neustále řešit problémy s hlukem, prachem a případně i dalšími splodinami v okolí, jako je tomu dnes ve Vesci - PZ Jih.

Je zcela evidentní, že v poměru na počet obyvatel má Liberec průmyslových ploch nadbytek, neboť v zónách jsou stále ještě volné prostory a navíc z toho (kromě zaměstnanosti obyvatel) město nemá žádné velké příjmy. Prosazování dalších zón je zcestné (viz následný odkaz) a my s touto zónou nesouhlasíme.

Zdroj: ***Centrum pro regionální rozvoj ČR, atelier T plan s. r. o. pro CRR ČR*** *ve svých materiálech uvádí :*

Velká nabídka p. zón vysoko převyšuje poptávku. Dále dle zde uvedených informací jich bylo vymezeno v minulosti 147, což bylo tehdy pokládáno za přirozenou potřebu pro zajištění konkurenčního prostředí. Nyní však lze předpokládat, že v dalších letech ***dojde k redukci a počtu zón****. Tuto redukci lze předpokládat z ekonomických důvodů. Nepodstatné není ani urbanistické hledisko, požadující větší zdrženlivost ve vymezování těchto ploch ve prospěch zachování relativně přírodní příměstské krajiny. Po odeznění této vlny by se měla situace znovu vracet k již před mnoha lety proklamované* ***intenzifikaci využití již zabraných ploch****.*

Na podporu uvádím i odkaz zprávy CT 24 viz přiložený link. (prázdné-průmyslové-zóny-připomínají-města-duchů)

http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/168557-prazdne-prumyslove-zony-pripominaji-mesta-duchu/

Myslíme si, že inkriminované plochy v Ostašově by se daly využít sofistikovanějším způsobem než je výrobní zóna. Výrobní a průmyslové zóny by se měly lokalizovat k dopravním tepnám tak, aby nebylo narušeno životní prostředí dalšími dopravními spojnicemi na ně.

S tím souvisí návrh navazující obvodové sběrné komunikace vedoucí přes Ostašov do Karlinek.

Přesto, že nám bylo podsouváno, že tato navrhovaná komunikace není určena k propojení průmyslových zón, a bylo argumentováno délkou a převýšením, myslíme si, že je k tomu účelu určena a hlavně bude tak využívána. Tvrzení zodpovědných osob na setkání v Ostašově bylo čistě účelové. Je evidentní, že v případě snížení propustnosti průtahu Libercem (Praha - Děčín) či jejího zpoplatnění, bude mít za následek, že dopravci budou navrhovanou trasu hojně využívat. .
Řešením by bylo, kdyby namísto této nové komunikace se opravily a případně i rozšířily stávající komunikace, **ale s nemožností průjezdu těžké dopravy**. To znamená, že pro účely výjimečných situací (stavby apod.) by se z obou stran dalo vjet až do určitého bodu a pak by dále pro těžkou dopravu nebyla průjezdná tak, aby se nedala na propojení zón využít.

Závěrem bychom chtěli uvést, že se nám v Ostašově zatím bydlí dobře a budeme se všemi silami bránit tomu, aby se to změnilo k horšímu a aby nás město využilo pro umístění těch nepříjemných věcí, které se nepodařilo prosadit jinde (Machnín, Františkov apod.), i když pro Ostašov téměř nic nedělá. O kanalizaci a chodnících si můžeme nechat zdát, a jak řekl jeden z vašich zástupců, že musíme pro město taky něco obětovat - tak to si nemyslíme.

V případě vašeho záporného stanoviska i k této naší námitce jsme připraveni podpořit iniciativu p. Haidlové a Spolku přátel Ostašova o odtržení městské části Ostašov od města Liberec.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí vymezením plochy výroby a skladování 8.28.E3.40.20 a plochy dopravy silniční 8.104.M - sběrné obvodové komunikace 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“*.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Odůvodnění k vymezení výrobně obchodní plochy 8.28.E

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil v oblasti čtvrti Ostašov plochu výrobně obchodní označenou kódem 8.28.VO4. Na základě podaných námitek a na základě konzultací pořizovatele s projektantem, na základě negativních stanovisek a jednání s dotčenými orgány byly

stvořeny Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012) a následně schváleny Zastupitelstvem města Liberec.

V Pokynech (2012) byl dán v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“*, bodě 9. pokyn *„Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).“*

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě

odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských

(SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou nadále vymezeny rozvojové plochy výroby lehké, protože jejich potřeba prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodů se námitce v této části částečně vyhovuje, protože plocha výroby lehké Z8.28.VL.3.60.20.h byla redukována.

Odůvodnění vymezení sběrné obvodové komunikace

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.104.DS - severní úsek obvodové sběrné komunikace v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích pořizování ÚPL.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do

území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Severní úsek obvodové sběrné komunikace má sloužit k propojení západních městských částí (Spáleniště – I/35) v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu. Územní plán z roku 2002 sice tento úsek obchvatové komunikace nenavrhoval, ale navrhoval komunikaci po obvodu plochy letiště, která vedla východně od předmětného pozemku. ÚPL z důvodu vymezení vzletového a přistávacího pásu letiště nepočítá s komunikací Ostašovská v úseku od křižovatky s ulicí Domky na křižovatku s ulicí Obchodní (dnes podél hrany areálu letiště) a je nutné v návrhu ÚPL zajistit alternativní dopravní propojení.

Letiště Liberec může být významným faktorem při rozhodování investorů pro vstup do řešeného území i širší spádové oblasti Euroregionu Nisa. Letiště Liberec je v současné době využíváno jako neveřejné mezinárodní letiště s vnější hranicí s výhodnou polohou ve vzdálenosti 2,5 km od centra města, jehož důležitou součástí je umístění komplexního provozního a administrativního zázemí pro krajské operační středisko a výjezdové skupiny Zdravotnické záchranné služby Libereckého kraje (dále též ZZS LK) vč. provozního heliportu, když operativní heliport byl vybudován v areálu KNL. Letiště má dočasně pozastavený statut mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V roce 1997 bylo vydáno územní rozhodnutí na rekonstrukci letiště včetně výstavby nové zpevněné vzletové a přistávací dráhy s živičným povrchem o rozměrech 1 240 x 30 m pro přepravu osob letadly označení 2 C o maximální vzletové hmotnosti 25 t pro 40 osob, dosud však nebyly zahájeny následné fáze přípravy realizace. Za předpokladu reálnosti zvýšení významu letiště je navíc nutno dosáhnout zlepšení navazujících

dopravních vazeb (obvodová sběrná komunikace) včetně dotažení linky VDO do předprostoru letiště, který by měl být celkově revitalizován jako brána do města ze zahraničí.

V ÚPL je letiště Liberec stabilizováno ve stávající poloze s možností plošného rozvoje včetně ochranných pásem umožňující dosažení naplnění jeho statutu mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V ÚPL také došlo ke zvětšení plochy umožňující rozvoj letiště z důvodu zajištění jeho potenciálního rozvoje pro využití pro mezinárodní provoz v souladu se ZÚR LK, a proto došlo i k posunu vedení komunikace vymezené v územním plánu z roku 2002 severozápadním směrem do polohy spojující křižovatku ulic Domky a Ostašovská s křižovatkou na ulici Obchodní, protože v tomto místě se již křižovatka nachází a po její úpravě je to logické místo k napojení tohoto úseku komunikace na již stávající kapacitní komunikaci bez nutnosti budování další křižovatky.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni ÚPL a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. ÚPL vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v návrhu ÚP i v novém návrhu ÚP předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné sběrné komunikace.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Problematika zatížení životního prostředí (hluk a prašnost, emise atd.) ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), což vychází z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, druh činnosti a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. V tomto případě se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch nemůže dojít ke zhoršení kvality života v území. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

ÚPL vytváří mimo jiné z hlediska zdravých životních podmínek územní předpoklady pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚPL. K zamezení šíření negativních vlivů výroby na sousední plochy bydlení slouží také vymezený pás sídelní zeleně o šíři 50-300 m. Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města v ÚPL také reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování, na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení.

ÚPL navrhuje vybudovat gravitační splaškovou kanalizaci pro odkanalizování území Ostašova a Horní Suché k přečerpávací stanici v ulici Svárovská s výtlakem podél ulice Obchodní. Takto ekonomicky nákladná stavba je reálná při příchodu větších investorů do území. Rozvojové plochy na území Ostašova jsou podmíněny zpracování územní studie, která má řešit jejich napojení na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu, bez jejíchž realizace nebude možné plochy zastavět.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0120 – Petr Rjabec

CJ MML 085346/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: plocha 8.28.E3.40.20, plocha 8.104.M

Rozhodnutí: **Námitce se částečně vyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Žádáme o **přezkoumání návrhu územního plánu v na katastru území Ostašov a Horní Suchá v lokalitě 8.28E3.40.20, kde je navrhováno rozšíření výrobní zóny** v blízkosti zástavby, **a na to navazující obvodové sběrné komunikace v lokalitě 8.104.M, vedoucí přes Ostašov do Karlinek.**

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vážení,

žádáme o **přezkoumání Vašeho návrhu územního plánu v na katastru území Ostašov Horní Suchá**

v lokalitě 8.28E3.40.20, kde je navrhováno rozšíření výrobní zóny v blízkosti zástavby, **a na to navazující obvodové sběrné komunikace v lokalitě 8.104.M, vedoucí přes Ostašov do Karlinek.**

ODŮVODNĚNÍ :

Před rozhodnutím o koupi pozemku na RD v této lokalitě Ostašov jsme dlouho váhali, zda je to pro nás vyhovující z hlediska dostupnosti a způsobu bydlení. Nakonec jsme se zadlužili a pozemek koupili s tím, že zde podle výhledu tehdejšího územního plánu žádná průmyslová zóna být neměla a že se stěhujeme do oblasti bydlení selského tj. na vesnici. Jaké je však v současnosti naše překvapení, kdy město (potažmo MML úp), chce do této lokality umístit do přímé blízkosti zástavby výrobní zónu a navíc propojit průmyslové zóny komunikací pro těžkou dopravu. Tím se nám **zásadně změní životní prostředí.** Na úkor současné zeleně budeme dle výhledu vbrzku koukat do stěn až 14 m vysokých krabic výrobních hal a budeme neustále řešit problémy s hlukem, prachem a případně i dalšími splodinami v okolí, jako je tomu dnes ve Vesci - PZ Jih.

Je zcela evidentní, že v poměru na počet obyvatel má Liberec průmyslových ploch nadbytek, neboť v zónách jsou stále ještě volné prostory a navíc z toho (kromě zaměstnanosti obyvatel) město nemá žádné velké příjmy. Prosazování dalších zón je zcestné (viz následný odkaz) a my s touto zónou nesouhlasíme.

Zdroj: ***Centrum pro regionální rozvoj ČR, atelier T plan s. r. o. pro CRR ČR*** *ve svých materiálech uvádí :*

Velká nabídka p. zón vysoko převyšuje poptávku. Dále dle zde uvedených informací jich bylo vymezeno v minulosti 147, což bylo tehdy pokládáno za přirozenou potřebu pro zajištění konkurenčního prostředí. Nyní však lze předpokládat, že v dalších letech ***dojde k redukci a počtu zón****. Tuto redukci lze předpokládat z ekonomických důvodů. Nepodstatné není ani urbanistické hledisko, požadující větší zdrženlivost ve vymezování těchto ploch ve prospěch zachování relativně přírodní příměstské krajiny. Po odeznění této vlny by se měla situace znovu vracet k již před mnoha lety proklamované* ***intenzifikaci využití již zabraných ploch****.*

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na podporu uvádím i odkaz zprávy CT 24 viz přiložený link. (prázdné-průmyslové-zóny-připomínají-města-duchů)

http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/168557-prazdne-prumyslove-zony-pripominaji-mesta-duchu/

Myslíme si, že inkriminované plochy v Ostašově by se daly využít sofistikovanějším způsobem než je výrobní zóna. Výrobní a průmyslové zóny by se měly lokalizovat k dopravním tepnám tak, aby nebylo narušeno životní prostředí dalšími dopravními spojnicemi na ně.

S tím souvisí návrh navazující obvodové sběrné komunikace vedoucí přes Ostašov do Karlinek.

Přesto, že nám bylo podsouváno, že tato navrhovaná komunikace není určena k propojení průmyslových zón, a bylo argumentováno délkou a převýšením, myslíme si, že je k tomu účelu určena a hlavně bude tak využívána. Tvrzení zodpovědných osob na setkání v Ostašově bylo čistě účelové. Je evidentní, že v případě snížení propustnosti průtahu Libercem (Praha - Děčín) či jejího zpoplatnění, bude mít za následek, že dopravci budou navrhovanou trasu hojně využívat. .
Řešením by bylo, kdyby namísto této nové komunikace se opravily a případně i rozšířily stávající komunikace, **ale s nemožností průjezdu těžké dopravy**. To znamená, že pro účely výjimečných situací (stavby apod.) by se z obou stran dalo vjet až do určitého bodu a pak by dále pro těžkou dopravu nebyla průjezdná tak, aby se nedala na propojení zón využít.

Závěrem bychom chtěli uvést, že se nám v Ostašově zatím bydlí dobře a budeme se všemi silami bránit tomu, aby se to změnilo k horšímu a aby nás město využilo pro umístění těch nepříjemných věcí, které se nepodařilo prosadit jinde (Machnín, Františkov apod.), i když pro Ostašov téměř nic nedělá. O kanalizaci a chodnících si můžeme nechat zdát, a jak řekl jeden z vašich zástupců, že musíme pro město taky něco obětovat - tak to si nemyslíme.

V případě vašeho záporného stanoviska i k této naší námitce jsme připraveni podpořit iniciativu p. Haidlové a Spolku přátel Ostašova o odtržení městské části Ostašov od města Liberec.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí vymezením plochy výroby a skladování 8.28.E3.40.20 a plochy dopravy silniční 8.104.M - sběrné obvodové komunikace 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“*.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Odůvodnění k vymezení výrobně obchodní plochy 8.28.E

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil v oblasti čtvrti Ostašov plochu výrobně obchodní označenou kódem 8.28.VO4. Na základě podaných námitek a na základě konzultací

pořizovatele s projektantem, na základě negativních stanovisek a jednání s dotčenými orgány byly stvořeny Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012) a následně schváleny Zastupitelstvem města Liberec.

V Pokynech (2012) byl dán v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“*, bodě 9. pokyn *„Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).“*

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu

pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch

výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou nadále vymezeny rozvojové plochy výroby lehké, protože jejich potřeba prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Z výše uvedených důvodů se námitce v této části částečně vyhovuje, protože plocha výroby lehké Z8.28.VL.3.60.20.h byla redukována.

Odůvodnění vymezení sběrné obvodové komunikace

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.104.DS - severní úsek obvodové sběrné komunikace v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích pořizování ÚPL.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Severní úsek obvodové sběrné komunikace má sloužit k propojení západních městských částí (Spáleniště – I/35) v trase odkloněné od původního obchvatu mimo obytnou zástavbu. Územní plán z roku 2002 sice tento úsek obchvatové komunikace nenavrhoval, ale navrhoval komunikaci po obvodu plochy letiště, která vedla východně od předmětného pozemku. ÚPL z důvodu vymezení vzletového a přistávacího pásu letiště nepočítá s komunikací Ostašovská v úseku od křižovatky s ulicí Domky na křižovatku s ulicí Obchodní (dnes podél hrany areálu letiště) a je nutné v návrhu ÚPL zajistit alternativní dopravní propojení.

Letiště Liberec může být významným faktorem při rozhodování investorů pro vstup do řešeného území i širší spádové oblasti Euroregionu Nisa. Letiště Liberec je v současné době využíváno jako neveřejné mezinárodní letiště s vnější hranicí s výhodnou polohou ve vzdálenosti 2,5 km od centra města, jehož důležitou součástí je umístění komplexního provozního a administrativního zázemí pro krajské operační středisko a výjezdové skupiny Zdravotnické záchranné služby Libereckého kraje (dále též ZZS LK) vč. provozního heliportu, když operativní heliport byl vybudován v areálu KNL. Letiště má dočasně pozastavený statut mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V roce 1997 bylo vydáno územní rozhodnutí na rekonstrukci letiště včetně výstavby nové zpevněné vzletové a přistávací dráhy s živičným povrchem o rozměrech 1 240 x 30 m pro přepravu osob letadly označení 2 C o maximální

vzletové hmotnosti 25 t pro 40 osob, dosud však nebyly zahájeny následné fáze přípravy realizace. Za předpokladu reálnosti zvýšení významu letiště je navíc nutno dosáhnout zlepšení navazujících dopravních vazeb (obvodová sběrná komunikace) včetně dotažení linky VDO do předprostoru letiště, který by měl být celkově revitalizován jako brána do města ze zahraničí.

V ÚPL je letiště Liberec stabilizováno ve stávající poloze s možností plošného rozvoje včetně ochranných pásem umožňující dosažení naplnění jeho statutu mezinárodního veřejného letiště s vnější hranicí. V ÚPL také došlo ke zvětšení plochy umožňující rozvoj letiště z důvodu zajištění jeho potenciálního rozvoje pro využití pro mezinárodní provoz v souladu se ZÚR LK, a proto došlo i k posunu vedení komunikace vymezené v územním plánu z roku 2002 severozápadním směrem do polohy spojující křižovatku ulic Domky a Ostašovská s křižovatkou na ulici Obchodní, protože v tomto místě se již křižovatka nachází a po její úpravě je to logické místo k napojení tohoto úseku komunikace na již stávající kapacitní komunikaci bez nutnosti budování další křižovatky.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni ÚPL a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. ÚPL vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v návrhu ÚP i v novém návrhu ÚP předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné sběrné komunikace.

Z výše uvedených důvodu se v tomto bodě námitce nevyhovuje.

Problematika zatížení životního prostředí (hluk a prašnost, emise atd.) ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), což vychází z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, druh činnosti a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. V tomto případě se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch nemůže dojít ke zhoršení kvality života v území. V nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

ÚPL vytváří mimo jiné z hlediska zdravých životních podmínek územní předpoklady pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚPL. K zamezení šíření negativních vlivů výroby na sousední plochy bydlení slouží také vymezený pás sídelní zeleně o šíři 50-300 m. Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města v ÚPL také reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování, na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení.

ÚPL navrhuje vybudovat gravitační splaškovou kanalizaci pro odkanalizování území Ostašova a Horní Suché k přečerpávací stanici v ulici Svárovská s výtlakem podél ulice Obchodní. Takto ekonomicky nákladná stavba je reálná při příchodu větších investorů do území. Rozvojové plochy na území Ostašova jsou podmíněny zpracování územní studie, která má řešit jejich napojení na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu, bez jejíchž realizace nebude možné plochy zastavět.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0125 – Ladislav Kotlář

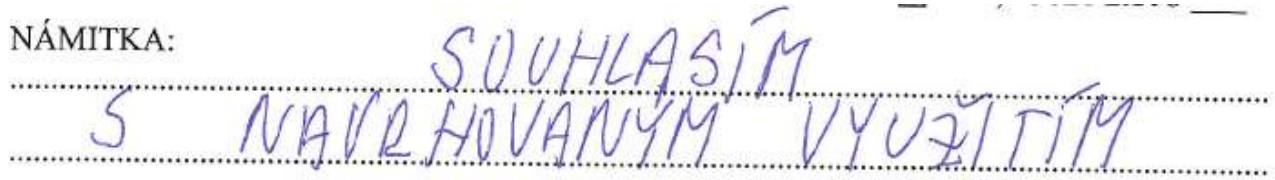
CJ MML 080261/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 505/11

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

Text námitky a odůvodnění:



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 505/11 v k. ú. Ostašov 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 cíp - stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), převážná část pozemku – návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): severní cíp - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), převážná část pozemku – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes severní část pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní cíp - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), převážná část pozemku – návrhové plochy výrobny a skladování (E), podél východní hranice pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) s pásem sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní cíp - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), převážná část pozemku – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes severní část pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní cíp - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), převážná část pozemku – návrhové plochy výrobny a skladování (E), přes severní část pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní cíp - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), převážná část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL), přes severní část a po jihozápadní hranici prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): severní cíp - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), převážná část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL), přes severní část a po jihozápadní hranici prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce označil pozemek parc. č. 505/11, kde souhlasí s vymezením plochy výrobně obchodní 8.28.E3.40.20.

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) vymezil v této lokalitě plochu výrobně obchodní označenou kódem 8.28.VO4. Na základě podané námitky a na základě konzultací pořizovatele s projektantem, na základě negativních stanovisek dotčených orgánů a dohodovacích jednání s nimi byly zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012).

V *Pokynech* (2012) byl dán v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn *„Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce)*“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona,

protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení).

Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou nadále vymezeny rozvojové plochy výroby lehké, protože jejich potřeba prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože na převážné části předmětného pozemku je vymezena plocha výroby lehké (VL).

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0162 – Ivana Kratochvílová

CJ MML 093584/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 330 (rozdělen na pozemky parc. č. 330/1, 330/2, 330/4)

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: **Zásadně nesouhlasím, i celá moje rodina, která obývá pozemek s přilehlou nemovitostí s navrhovanou sběrnou obvodovou komunikací, která je plánovaná přes pozemek v mém vlastnictví. Požaduji zachovat stávající využití pozemku.**

ODŮVODNĚNÍ:

Již 40 let jsme omezováni věcným břemenem vysokotlakého plynu a z druhé strany vedením VN . Mám obavy o zhoršení životních podmínek v místě mého bydliště, spojený hluk, prašnost a exhalace z motorů. Postupně díky tomu bude ubývat ze zdejší volné přírody další druhy živočichů, kteří se zde vyskytují a to i zvláště chránění jako např. koroptev, chřástal. Není tu vzácností běžný zajíc, bažant aj. Z těchto důvodů nikdy nebudu souhlasit s obvodovou komunikací. Nechceme se v budoucnu z okna domu dívat pouze na protihlukové stěny a frekventovanou komunikaci.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 330/1 v k. ú. Ostašov 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 - přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), jižní část – stabilizované plochy smíšené obytné (BS), přes pozemek byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), jižní část – stabilizované plochy bydlení (B), přes pozemek byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část – stabilizované plochy bydlení (B), přes severní část pozemku byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru pozemní komunikace,

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část – stabilizované plochy bydlení (B), střední část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes severní část pozemku byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru pozemní komunikace,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část – stabilizované plochy bydlení (B), střední část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes severní část pozemku byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru pozemní komunikace,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), střední část – plochy změn zeleně sídelní (ZS), severní část - plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), střední část – plochy změn zeleně sídelní (ZS), severní část - plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace přes soukromý pozemek parc. č. 330. Pozemek parc. č. 330 byl v průběhu pořizování ÚPL rozdělen na pozemky parc. č. 330/1, 330/2, 330/4. Pořizovatel v námitce pracuje s pozemkem parc. č 330/1, přes který je navrhována sběrná komunikace.

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“*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 7.33.DS, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové

dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

Sběrná obvodová komunikace byla v ÚPL vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně

prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovémuto zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalostí větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

Zmiňované elektrické vedení a jeho ochranné pásmo v daném místě umožňuje „nejsnadnější průnik“ komunikace skrz historicky zastavěné území, neboť zde trasa VPS v souběhu s elektrickým vedení a jeho ochranným pásmem není v přímé kolizi s nadzemními stavbami mimo budovu na st. p. 333/3 s číslem evidenčním v majetku města. Při hledání návrhu nejvhodnější trasy VPS pro dopravní infrastrukturu či veřejná prostranství se často navrhují trasy v souběžném vedení s nadřazenými systémy technické infrastruktury, protože dané území je již „znehodnoceno“ jejich ochrannými pásmy pro umísťování nadzemních staveb například bytové výstavby, veřejné občanské vybavenosti, administrativy, služeb apod.

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0163 – Tomáš Kadlec

CJ MML 091687/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 333/1

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Námitka:

Dovoluji si Vás upozornit, že s plánovanou trasou projektované městské sběrné komunikace na pozemku par. č. 333/1 v k.ú.Ostašov u Liberce zásadně nesouhlasím

Odůvodnění:

Plánovaná sběrná komunikace je situována do blízkosti obydlí,v našem případě je vedena přes soukromý pozemek s trvale obydleným domem a upravenou zahradou se zelení,kde žije rodina s dětmi.

Jsme toho názoru,že plánovaná komunikace v daném území není potřebná.

Nechceme sběrnou komunikaci na úkor zeleně.

Spíše bychom uvítali opravu a údržbu stávajících komunikací.

Nepodporujeme devastaci přírody a zhoršování kvality ovzduší.

Odmítáme sběrnou komunikaci pro vozidla zásobující průmyslové zóny Sever a Jih.

V žádném případě by nešlo o zvyšování komfortu bydlení,o kterém bylo zmíněno na besedě s občany,ale naopak o jednoznačné zhoršení životních podmínek obyvatel v daném území.

zdravotní rizika – hluk, prašnost, znečištění ovzduší

zásah do vlastnického práva – výrazný pokles ceny nemovitosti a pozemku

narušení poklidného bydlení (nárůst osobní,kamionové dopravy a hlučnosti)

porušení práva na příznivé životní prostředí v daném území

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 333/1 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část – stabilizované plochy smíšené obytné (BS), přes severní část pozemku byla navržena návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), severní část pozemku byla dotčena ochranným koridorem pozemní komunikace,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), severní část pozemku byla dotčena ochranným koridorem pozemní komunikace,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), severní část pozemku byla dotčena ochranným koridorem pozemní komunikace,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku byla dotčena ochranným koridorem pozemní komunikace,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku byla dotčena ochranným koridorem pozemní komunikace.

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace na předmětném pozemku a upozorňuje na její negativní vliv na dané území.

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“*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 7.33.DS, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení

obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

K zásahu do vlastnických práv k předmětnému pozemku je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

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 nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití plochy bydlení venkovského. To znamená, že podateli mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné sběrné komunikace.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0164 – Jaromír Babka

CJ MML 094036/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 333/2, 333/3

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasíme s obvodovou sběrnou komunikací 8.104.M, 8.117.M, která vede v celé šíři přes stavební parcelu č. 333/2, 333/3 v k.ú.Ostašov u Liberce, která je v našem vlastnictví.

Odůvodnění:

Plánovaná sběrná komunikace je v našem případě vedena přes náš soukromý stavební pozemek o rozloze 1040 m2 s trvale obydleným domkem a plánovanou přístavbou rekreačního domku viz. podaná žádost na ohlášení stavby na Stavebním úřadu v Liberci. Pozemek se nachází v krásné lokalitě části Ostašova a kvalita tohoto pozemku je zhodnocena dokončenou zahradou s cennými okrasnými, vzrostlými keři a stromy. Naší nemovitost s pozemkem jsem pořídil v roce 2008 formou 100% hypotečního úvěru u České spořitelny a ručím jím bance. V měsíci únoru tohoto roku 2013 jsem ukončil fixaci pěti let splácení pouze úroků bance. Aktualizovaný odhad nemovitosti vzhledem k rekonstrukci a investicím je srovnatelný s odhadem nemovitosti při koupi a to v částce 1,7 mil. Kč. **Plánovanou komunikací naší čtyřčlennou rodinu vystavujete velkému riziku a faktu o znehodnocení majetku a nemožnost prodeje celé nemovitosti pro vyplacení dlužné částky bance.** Už v této fázi projednávání návrhu územního plánu, jsem velice znepokojen a velmi nesouhlasím s již zmíněnou komunikací, která má vést přes náš soukromý majetek. Pokusil jsem se Vám ve stručnosti vysvětlit, že situace naší rodiny v souvislosti s vaším návrhem komunikace, je pro nás velmi vážná a přeji si, aby byla dostatečně srozumitelná.
Proto navrhuji, vstoupit do jednání na základě nabídky paní primátorky města Liberce Bc. Martiny Rosenbergové, náměstka pana Ing. Jiřího Rutkovského a Mgr. Jiřího Šolce ze dne 16.5.2013 na veřejném projednání v Ostašově. Předmětem jednání se zástupci města je najít společné řešení naší závažné situace.
S pozdravem
Jaromír a Kateřina Babkovi.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku st. p. 333/3, parc. č. 333/2 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), jižní část pozemku parc. č. 333/2 - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 333/2 - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), přes pozemek byl veden návrh tramvajové trati,

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 333/2 - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), přes pozemek byla vedena územní rezerva pro tramvajovou trať,

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část pozemku parc. č. 333/2 - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes předmětné pozemky pozemku byla vedena územní rezerva pro tramvajovou trať,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část pozemku parc. č. 333/2 - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes předmětné pozemky byla vedena územní rezerva pro trasu kapacitní veřejné dopravy osob včetně koridorů (tramvajová dráha),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru dopravní infrastruktury, jižní část pozemku parc. č. 333/2 - plochy změn (rozvojové) přestavba sídelní zeleně (ZS), přes předmětné pozemky byl veden koridor územní rezervy dopravy drážní (tramvajová dráha),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru dopravní infrastruktury, jižní část pozemku parc. č. 333/2 - plochy změn (rozvojové) přestavba sídelní zeleně (ZS), přes předmětné pozemky byl veden koridor územní rezervy dopravy drážní (tramvajová dráha).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace a upozorňuje na její negativní vliv na dané území.

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“*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 7.33.DS, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

K zásahu do vlastnických práv k předmětnému pozemku je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

V roce 2014 došlo k odkupu předmětného pozemku včetně rekreačního objektu na pozemku st. p. 333/3 Statutárním městem Liberec, které nemovitosti zakoupilo z důvodu bezkolizního průchodu sběrné obvodové komunikace touto zastavěnou lokalitou. Lze tedy konstatovat, že na základě této skutečnosti se námitka stala bezpředmětnou.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0165 – Petr Damašek

CJ MML 096390/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 143/14

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasím s řešením návrhové lokality 8.45.M, respektive její částí, kterou je spojovací komunikace mezi ulicemi Šrámkova a Křižanská.

ODŮVODNĚNÍ:

Jako majitel parcely 143/14, katastrální území Ostašov u Liberce (Příloha č. 1), zásadně nesouhlasím s návrhem vybudovat v jejím těsném sousedství spojovací komunikaci mezi ulicemi Šrámkova a Křižanská (vyznačení dotčené oblasti – Příloha č. 2).
Komunikace by takto byla vedena přes území charakterizované loukami, zahradami, množstvím vzrostlých stromů a jiných dřevin, z hlediska životního prostředí v dobrém stavu. Území je obýváno řadou živočichů, včetně chráněných – žáby, slepýši, užovky, ježci, veverky, kuny, zajíci, různé druhy ptactva atd. Výstavba komunikace „na zelené louce" by si vyžádala rozsáhlé terénní úpravy a přemostění údolí Ostašovského potoka (paradoxně v rozporu se záměrem zachovat zde charakter biokoridoru), dá se tedy předpokládat, že kromě značných negativních dopadů na stávající prostředí by byla i značně finančně nákladná.
Tím spíše zcela postrádám logiku takového řešení, a to i vzhledem ke skutečnosti, že prakticky v nedalekém sousedství na obě strany (150 – 200 m) již existují komunikace, které by v případě potřeby bylo možno pro zvýšený dopravní provoz upravit nebo zrekonstruovat s nesrovnatelně menšími náklady, o dopadu na životní prostředí nemluvě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 143/14 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek") (katastrální území nebuje již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část - stabilizované plochy smíšené obytné (BS), severní část – návrhové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část - stabilizované plochy bydlení (B), severní část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část - stabilizované plochy bydlení (B), severní část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část - stabilizované plochy rekreace (R), severní část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část - stabilizované plochy rekreace (R), severní část – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), po východní hranici pozemku prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část - stabilizované plochy rekreace individuální (RI), severní část – plochy změn (rozvojové) přestavba veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), po východní hranici pozemku prochází plocha změn (rozvojová) dopravy silniční (DS) včetně koridoru, který zasahuje na předmětný pozemek,

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část - stabilizované plochy rekreace individuální (RI), severní část – plochy změn (rozvojové) přestavba veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), po východní hranici pozemku prochází plocha změn (rozvojová) dopravy silniční (DS) včetně koridoru, který zasahuje na předmětný pozemek.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch zahrádek a chatových osad.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasil s plochou dopravy silniční 8.45.M mezi ulicemi Šrámkova a Křižanská z důvodu zásahu do nezastavěného území s množstvím flóry a fauny, složitosti a nákladnosti jejího provedení a možnosti využití stávajících ulic Šrámkova a Žákovská.

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“*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 8.45.VK západně od předmětného pozemku. Místní obslužná komunikace 8.45.VK Obvodová – Šrámkova - Křižanská byla navržena jako páteřní komunikační propojení sloužící pro dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch a napojení stávající nedostatečné dopravní kostry Ostašova a Horní Suché do nové obvodové sběrné komunikace.

Po projednání Konceptu ÚP (2011) došlo ke změně dopravní koncepce v daném sektoru města a bylo upraveno trasování této komunikace a snížen její význam a rozsah. Komunikace byla přeložena po připomínkách z trasy středem nezastavitelných ploch také s ohledem na vypuštění rezervních ploch pro bydlení 8.R8.BC4 a 8.R7.BC4 a s ohledem na nově vymezené biocentrum, které v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) požadovaly dotčené orgány. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl tento úsek komunikace 8.45.M vymezen po hranici návrhových ploch bydlení (8.46.B2) a dále po hranici předmětného pozemku pro zajištění vhodného dopravní propojení ze sběrné obvodové komunikace do prostoru obtížně rozšířitelné ulice Šrámkovy a Křižanské.

Návrh pro společné jednání (2012) byl projednán s dotčenými orgány, mimo jiné s orgány ochrany přírody. Vymezená plocha 8.45.M byla pro dotčené orgány ochrany přírody a krajiny z hlediska chráněných zájmů akceptovatelná.

V Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrhu pro společné jednání (2016), Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nedošlo ke

změně vedení komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání byla v souladu se stanovenou koncepcí.

V ÚPL jsou konkretizovány hlavní obslužné přístupy nebo propojení ve vazbě na vyšší síť sběrných komunikací s dostatečnou kapacitou, parametry pro dodržení návrhové rychlosti, šířkovým uspořádáním pro obousměrný provoz veřejné dopravy a minimálně jednostranným chodníkem a jsou zařazeny do ploch dopravy silniční. Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic stavebních fondů.

Navržená komunikace má zajistit bezproblémový dopravní přístup do lokality a napojení stávající zástavby bez adekvátního dopravního napojení normovanou komunikací. Komunikace je proto trasována po okraji rozvojových ploch bydlení všeobecného (Z8.46.BO) dnes volným nezastavěným územím až k ulici Šrámkově a přes proluku v zástavbě směřuje k Ostašovskému potoku, který přechází a navazuje na ulici Křižanskou, která by měla být výhledově upravena do normových parametrů. Tento úsek komunikace přechází pouze jednu stabilizovanou plochu bydlení všeobecného v místě, kde nestojí stavba.

Stávající ulice Žákovská v části zajišťující propojení mezi ulicemi Křižanská a Šrámkova je pro odpovídající dopravní přístup nevyhovující (malá kapacita, nedostatečné šířkové a směrové poměry, neřešené pěší přístupy) a problematicky rozšiřitelná (několikanásobný zásah do stávajících zahrad a staveb pro bydlení, průchod podél základní školy, problémový úsek v nivě Ostašovského potoka) a v současné době není tato ulice prakticky z těchto důvodů pro automobilovou dopravu průjezdná. Taktéž ulice Šrámkova ve svém úseku propojky s ulici Křižanskou nelze díky jednostranné zástavbě, památnému stromu a existenci lokálního biocentra rozšířit do adekvátních parametrů aniž by došlo ke snižování výměry biocentra dále pod jeho minimální stanovenou rozlohu.

Územní plán vytváří předpoklady pro vznik normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné komunikace.

Řešení křížení navržené komunikace s lokálním biokoridorem a vodním tokem tak, aby byla zachována migrační prostupnost území a současně nebyly zhoršeny odtokové poměry v území (stanovené záplavové území Ostašovského potoka) není úkolem řešení ÚPL, je to pod jeho podrobnost a bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení komunikace Z8.45.DS, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0167 – Petr Rippl

CJ MML 096556/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 511, 512

Rozhodnutí: ***Námitce se částečně vyhovuje***

Text námitky a odůvodnění:

Námitka:

Nesouhlasíme se stavbou průmyslové zóny v sektoru 8.28. VO4 a zahrnutím nemovitosti čp.96 ke stavbám určeným k asanaci.

ODŮVODNĚNÍ:

Myslíme si, že Liberec má dostatek ploch pro průmyslové využití, které ještě nejsou plně využity (např. Areál bývalé slévárny Ostašov). Značně se nám zvýší hlučnost a prašnost a to z důvodů velkého pohybu osobních a nákladních aut a kamiónů. Dále se nám značně nelíbí, že nám výrazně klesne cena nemovitosti a také to že jsme tady celý život něco budovali a nyní o to máme přijít.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům st. p. 512, parc. č. 511 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy výrobny a skladování (E), koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky st. p. 512, parc. č. 511 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením nemovitostí na předmětných pozemcích jako součást výrobní zóny, a tím jejich určením k asanaci a obecně nesouhlasí s vymezením plochy výrobně obchodní 8.28.VO4.

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".

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil v oblasti čtvrti Ostašov plochu výrobně obchodní označenou kódem 8.28.VO4. Na základě negativních stanovisek a jednání s dotčenými orgány a na základě schválených Pokynů (2012) byl Koncept ÚP (2011) přepracován do podoby Návrh pro společné jednání (2012).

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*", bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).*"

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající

stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) předmětné pozemky vymezil v plochách výrobně obchodních s označením plochy 8.28.VO4. Objekt č.p. 96 na pozemku st. p. 512 byl vymezen jako objekt k asanaci. V rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v přestavbových plochách výroby a skladování 8.30.E4.40.20.a pro veřejné projednání byly vymezeny v přestavbových plochách výroby a skladování 8.30.E3.40.20, ale objekt na st. p. 512 již nebyl navržen jako stavba k asanaci. Tím bylo umožněno dožití a údržba staveb určených pro bydlení umístěných v dané ploše bez možnosti jejich rozšiřování.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Navrhnout předmětné pozemky do ploch bydlení všeobecného není vhodné kvůli jejich poloze, kdy jsou vklíněny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných výroby lehké. Vymezit předmětné pozemky by nebylo vhodné ani vzhledem k § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se plochy vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Funkce bydlení není slučitelná s funkcí výroby, která má většinou negativní vlivy přesahující hranice plochy. Předmětné pozemky jsou pro vymezení plochy pro bydlení v nevhodné poloze, protože jsou ze všech stran obklopeny plochami pro rozvoj výroby a dopravní infrastruktury.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných

ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však

nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

Revitalizace stávajících areálů není v ÚPL vyloučena. Funkční plochy a podmínky jejich využití jsou definovány tak, aby nezamezily případnému využití těchto brownfields. Ekonomické možnosti motivace investorů pro přednostní využití těchto areálů jsou značným limitem, který nemůže řešení ÚPL ovlivnit.

K části námitky týkající se snížení ceny nemovitosti a zásahu do vlastnických práv pořizovatel uvádí, že v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

Dále k části námitky týkající se zvýšení hluku a prašnosti pořizovatel uvádí, že problematika zatížení životního prostředí (hluk a prašnost, vibrace, emisí, bezpečnost) ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), což vychází z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, druh činnosti a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. Na výše uvedené lze implicitně aplikovat rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

ÚPL vytváří mimo jiné z hlediska zdravých životních podmínek územní předpoklady pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚPL. K zamezení šíření negativních vlivů výroby na sousední plochy bydlení slouží také vymezený pás sídelní zeleně o šíři 50-300 m. Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města v ÚPL také reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování, na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení. Ani v tomto případě však není z hlediska metodiky vymezování ploch v územních plánech vhodné na předmětných pozemcích plochu pro bydlení v ÚPL potvrzovat. V případě rozvoje šetrné výroby na sousedních plochách umožňující zachování bydlení na předmětných pozemcích bez negativních vlivů na obyvatele nemovitostí ÚPL umožňuje stavby po bydlení zachovat bez možnosti jejich dalšího rozvoje. Zároveň však vymezením předmětných pozemků

jako součást plochy výroby lehké dává majiteli nemovitostí možnost jejich odprodání za účelem umístění výrobních staveb a realizaci bydlení na k tomu určených a vhodnějších pozemcích v rámci města.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože stavby na předmětných pozemcích již nejsou určeny k asanaci.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0168 – Petr Rippl

CJ MML 096558/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 511, 512

Rozhodnutí: ***Námitce se vyhovuje částečně***

Text námitky a odůvodnění:

Námitka:

.Nesouhlasíme se stavbou průmyslové zóny v sektoru 8.28. VO4 a zahrnutím nemovitosti čp.96 ke stavbám určeným k asanaci.

ODŮVODNĚNÍ:

..Myslíme si,že Liberec má dostatek ploch pro průmyslové využiti, které ještě nejsou plně využity (např. areál bývalé slévárny Ostašov). Značně se nám zvýší hlučnost a prašnost a to z důvodů velkého pohybu osobních a nákladních aut a kamiónů. Dále se nám značně nelíbí, že nám výrazně klesne cena nemovitosti a také to, že jsme tady celý život něco budovali a nyní o to máme přijít.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům st. p. 512, parc. č. 511 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy výrobny a skladování (E), koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): přestavbové plochy výrobny a skladování (E),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky st. p. 512, parc. č. 511 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením nemovitostí na předmětných pozemcích jako součást výrobní zóny, a tím jejich určením k asanaci a obecně nesouhlasí s vymezením plochy výrobně obchodní 8.28.VO4.

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“*.

Celková koncepce v ÚPL byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch pro výrobu je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil v oblasti čtvrti Ostašov plochu výrobně obchodní označenou kódem 8.28.VO4. Na základě negativních stanovisek a jednání s dotčenými orgány a na základě schválených Pokynů (2012) byl Koncept ÚP (2011) přepracován do podoby Návrh pro společné jednání (2012).

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 9. pokyn „*Zachovat navrženou plochu výrobně obchodní 8.28.VO4 (k.ú. Ostašov u Liberce).*“

Koncept ÚP (2011) byl dle Pokynů (2012) upraven do podoby Návrhu pro společné jednání (2012) a podle výše citovaného pokynu projektant navrhnul na předmětném pozemku plochu označenou v hlavním výkrese 8.28.E.3.40.20. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla oproti Konceptu ÚP (2011) na základě výsledků projednání (nesouhlasu dotčených orgánů) zmenšena a byla stanovena podmínka zpracování územní studie a etapizace (v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení). Mezi stávající zástavbu rodinných domů v ulici Ostašovská a tuto navrhovanou plochu výroby a skladování byla vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Po západní hranici redukovaných ploch výroby a skladování byla vymezena plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M. S vymezením plochy 8.28.E3.40.20 v Návrhu pro společné jednání (2012) znovu nesouhlasily dotčené orgány.

MML ŽP nesouhlasil s navrženou plochou 8.28.E3.40.20 a požadoval ji vypustit, protože nebyly zohledněny jeho požadavky uplatněné v závazném stanovisku ke konceptu ÚP (2011) – nebyla snížena podlažnost a k vodnímu toku s břehovým porostem byla navržena komunikace, která bezprostředně souvisí s návrhovou plochou průmyslové zóny. Umístěním průmyslové zóny s budovami až do výšky 17 m by dle závazného stanoviska došlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, který je chráněn ve smyslu ust. § 12 zákona. Jedná se o krajinářsky a ekologicky vysoce hodnotnou lokalitu. Vzhledem k tomu, že do Návrhu pro společné jednání (2012) byly zařazeny nově další plochy pro výrobu a skladování (E), z hlediska ochrany přírody a krajiny přijatelnější, trval dotčený orgán na svém původním stanovisku a požadoval plochu 8.28.E3.40.20 vypustit. Případná změna stanoviska by dotčeným orgánem podmíněna vyhodnocením potřebnosti ploch, úpravou prostorového uspořádání lokalit a úpravou výškové regulace.

Pořizovatel s dotčeným orgánem uzavřel dohodu o zachování plochy dle Návrhu pro společné jednání (2012), protože plochy pro výrobu a skladování nemohly být v dalších fázích pořízení ÚPL zastoupeny v takové míře, jako bylo předloženo v Návrhu pro společné jednání (2012). Lokalita 10.05.E3.40.30 významná svou velikostí musela být vypuštěna na základě společného jednání (2012). Současně byly podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - plochy výroby a skladování vyřešeny tak, aby bylo zajištěno odlišení ploch pro výrobu a obchodní činnost.

Dále s plochou nesouhlasilo MŽP jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Navržené řešení u lokalit 8.28.E4.4020 a 8.57.E3.40.20 o celkové výměře cca 20ha nebylo v souladu s ust. § 4 a 5 zákona, protože dle MŽP nebylo možné tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Jednalo se o lokality pro výrobu a skladování a obě lokality byly v celé své ploše umístěny na zemědělské pozemky II. tř. ochrany. Ministerstvo životního prostředí uplatnilo nesouhlas k těmto lokalitám již ve fázi projednávání Konceptu ÚP (2011). Při dohodovacím řízení připustilo podmínečně schválení těchto ploch v případě, že bude v Návrhu pro společné jednání (2012) upuštěno od lokalit 10.04E a 10.05E a regulativy neumožní využití těchto ploch pro obchodní činnost. Tyto požadavky ale nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. Potřeba takto rozsáhlého rozvoje ploch zejména pro obchodní činnost z Návrhu pro společné jednání (2012) nijak nevyplynula. Proto dotčený orgán považoval za nepřijatelné připustit zábory zemědělského půdy 2. nejvyššího stupně ochrany takového rozsahu pro neopodstatněné funkční využití. Tak, jak byly plochy navrženy v Návrhu pro společné jednání (2012), tedy i pro obchodní činnost, bylo možné očekávat, že v případě odsouhlasení takovýchto ploch by došlo k zaplnění těchto ploch z velké části obchodními aktivitami (podobně jako v průmyslové zóně Jih a Sever), což by vyústilo v další požadavky na uvolňování zemědělské půdy pro výrobu a skladování.

Pořizovatel s dotčeným orgánem MŽP uzavřel dohodu o zachování plochy 8.28.E3.40.20 ve stejném znění jako s orgánem MML ŽP.

Dohodu stejného znění uzavřel také s dotčeným orgánem KÚLK ŽP, který požadoval lokalitu vypustit, protože se jedná o plošně rozsáhlou a pohledově exponovanou lokalitu s možným výskytem zvláště chráněného druhu - chřástala polního. Intenzivní průmyslová zástavba, zasazená do venkovského rázu dané oblasti, by vedla k výraznému narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany dle § 50 zákona proto požadoval z Návrhu pro společné jednání (2012) tuto lokalitu vypustit. KÚLK ŽP připustil možnost podmínečného schválení této plochy při projednání Konceptu ÚP (2011) v případě, že budou z plochy vyloučeny plochy cennější a bude prokázána nezbytnost nových ploch pro výrobu a skladování. Tyto požadavky však nebyly v Návrhu pro společné jednání (2012) uspokojivě zohledněny. V Návrhu pro společné jednání (2012), oproti Konceptu ÚP (2011) nedošlo k zásadnímu snížení výměry ploch výroby a skladování, naopak přibyly plochy nové, z pohledu ochrany přírody a krajiny přijatelnější a méně konfliktní (např. 10.93.E1.5.40). Využití plochy 8.28.E pak navíc bylo podmíněno vybudováním komunikace vedoucí v cenných plochách v blízkosti bezejmenné vodoteče, tj. dalším nežádoucím zásahem do chráněných částí přírody v této lokalitě. Na základě těchto skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že nebyla prokázána nezbytnost záboru těchto přírodně a krajinářsky cenných ploch pro plochy výroby a skladování. Vypuštěním plochy nebude dle KÚLK ŽP zásadně omezena možnost města na průmyslový rozvoj, neboť v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) bylo vymezeno velké množství jiných ploch „E" na území města.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání (2012) a uzavřených dohod došlo k dalším úpravám ve vymezení rozvojových ploch na území Ostašova. Plocha výroby a skladování 8.28.E3.40.20 byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena a po západní hranici byl podél vodoteče vymezen pruh plochy sídelní zeleně v šíři přibližně 70 m a plocha sběrné obvodové komunikace 8.104.M byla přesunuta na východní hranici plochy 8.28.E3.40.20, přibližně v trase stávající komunikace „Domky“. Plocha byla v této podobě již dotčenými orgány při projednání veřejném projednání (2013) odsouhlasena.

Toto vymezení bylo v souladu i s výsledkem hodnocení SEA, které doporučovalo k ploše 8.28.VO4 v Konceptu ÚP (2011) zmenšit severozápadní hranici lokality tak, aby nebylo dotčeno stávající

stromořadí a byly minimalizovány negativní dopady na navazující vzrostlou mimolesní zeleň (plochu zařadit do VZ, která bude sloužit mj. jako přirozená clona od stávající i plánované výstavby pro bydlení). Současně SEA doporučila založit pás ochranné zeleně (zařadit do VZ) o šířce minimálně 50 m na jihozápadní hranici navrhované výrobní plochy jako clonu od plochy 8.29.B.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) předmětné pozemky vymezil v plochách výrobně obchodních s označením plochy 8.28.VO4. Objekt č.p. 96 na pozemku st. p. 512 byl vymezen jako objekt k asanaci. V rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v přestavbových plochách výroby a skladování 8.30.E4.40.20.a pro veřejné projednání byly vymezeny v přestavbových plochách výroby a skladování 8.30.E3.40.20, ale objekt na st. p. 512 již nebyl navržen jako stavba k asanaci. Tím bylo umožněno dožití a údržba staveb určených pro bydlení umístěných v dané ploše bez možnosti jejich rozšiřování.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 8.28.E3.60.20.h zmenšena dle námitek uplatněných k veřejnému projednání (2013) a rozšířena plocha sídelní zeleň místo západní části plochy. Zároveň bylo upraveno vymezení trasy komunikace 8.131.M. Tato podoba již nebyla dotčenými orgány negativně připomínkována a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) ani v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) nebylo vymezení plochy 8.28.E3.60.20.h ani trasa komunikace 8.131.M měněno.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl pouze 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.

Navrhnout předmětné pozemky do ploch bydlení všeobecného není vhodné kvůli jejich poloze, kdy jsou vklíněny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných výroby lehké. Vymezit předmětné pozemky by nebylo vhodné ani vzhledem k § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se plochy vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Funkce bydlení není slučitelná s funkcí výroby, která má většinou negativní vlivy přesahující hranice plochy. Předmětné pozemky jsou pro vymezení plochy pro bydlení v nevhodné poloze, protože jsou ze všech stran obklopeny plochami pro rozvoj výroby a dopravní infrastruktury.

Plocha Z8.28.VL.3.60.20.h byla vymezena pro hlavní rozvojové potřeby města - rozšíření výrobní zóny Ostašov ve vazbě na stávající brownfieldy, kapacitní dopravu a připravenou infrastrukturu.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných

ploch pro vytváření pracovních příležitostí - plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Plochy pro výrobu jsou rozvíjeny především ve výrobně obchodních zónách založených ve městě v moderním pojetí v nesouvislém pásu západně od dopravního koridoru železniční trati a komunikace I/35 (Doubí, Růžodol) jako důsledek uvolňování neperspektivních historických výrobních ploch více či méně nevhodně promíšených do obytné zástavby (Textilana) nebo přírodního prostředí údolí energetických vodotečí (Černá Nisa v Kateřinkách). S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, další dostupné rezervy jsou hledány v navazujících prolukách vybavených odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na průtah silnice I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha výroby a skladování při ulici Domky s návazností na stávající výrobní plochy u slévárny Ostašov.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespecifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciérnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních. Využívány jsou především plochy s dopravním napojením na komunikaci I/35 a na železniční vlečky, proto je i rozvíjena plocha lehké výroby při ulici Heyrovského s návazností na stávající průmyslovou zónu Jih.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m2/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha, což je pouze 74,9% výše spočítané potřeby.

Při pořizování ÚPL bylo snahou vymezit dostatek ploch pro rozvoj hospodářské základny města, jak bylo stanoveno Zadáním územního plánu. Pro ekonomický rozvoj města je třeba vytvářet územní podmínky pro vstup nových strategických i menších investorů a to vymezením vhodné lokality pro další průmyslovou zónu. Z hlediska celkové koncepce, na základě výsledků projednání a s ohledem na koordinaci soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území byly plochy pro rozvoj ekonomických aktivit v Ostašově vyhodnoceny jako nejvhodnější.

V této situaci při ověřeném přístupu dotčených orgánů k záborům krajiny a půdního fondu představuje navržená zóna mezi letištěm a Ostašovem jediný potenciál výrobních ploch pro tzv. strategického investora, který by požadoval ucelenou plochu cca 7 ha a v rámci plánovací smlouvy se podílel na budování infrastruktury této části města. Dalšími požadavky na strategického investora, které však

nelze zapracovat do ÚPL, může být počet pracovních míst, daňové a další výnosy pro město, vazba na výzkumná a vývojová pracoviště, nové obory činnosti mimo výrobu automobilů atd.

Revitalizace stávajících areálů není v ÚPL vyloučena. Funkční plochy a podmínky jejich využití jsou definovány tak, aby nezamezily případnému využití těchto brownfields. Ekonomické možnosti motivace investorů pro přednostní využití těchto areálů jsou značným limitem, který nemůže řešení ÚPL ovlivnit.

K části námitky týkající se snížení ceny nemovitosti a zásahu do vlastnických práv pořizovatel uvádí, že v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

Dále k části námitky týkající se zvýšení hluku a prašnosti pořizovatel uvádí, že problematika zatížení životního prostředí (hluk a prašnost, vibrace, emisí, bezpečnost) ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), což vychází z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu, druh činnosti a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. Na výše uvedené lze implicitně aplikovat rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

ÚPL vytváří mimo jiné z hlediska zdravých životních podmínek územní předpoklady pro naplňování cílů a realizaci aktivit Zdravotní politiky Libereckého kraje. Konkrétní aktivity tohoto dokumentu jsou naplněny, většinou však jdou za rámec ÚPL. K zamezení šíření negativních vlivů výroby na sousední plochy bydlení slouží také vymezený pás sídelní zeleně o šíři 50-300 m. Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města v ÚPL také reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výrob k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování, na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení. Ani v tomto případě však není z hlediska metodiky vymezování ploch v územních plánech vhodné na předmětných pozemcích plochu pro bydlení v ÚPL potvrzovat. V případě rozvoje šetrné výroby na sousedních plochách umožňující zachování bydlení na předmětných pozemcích bez negativních vlivů na obyvatele nemovitostí ÚPL umožňuje stavby po bydlení zachovat bez možnosti jejich dalšího rozvoje. Zároveň však vymezením předmětných pozemků

jako součást plochy výroby lehké dává majiteli nemovitostí možnost jejich odprodání za účelem umístění výrobních staveb a realizaci bydlení na k tomu určených a vhodnějších pozemcích v rámci města.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože stavby na předmětných pozemcích již nejsou určeny k asanaci.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0190 – Marcela Novotná

CJ MML 087153/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 211/2

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

K návrhu územního rozhodnutí u shora uvedeného pozemku v projednávaném novém ÚP města Liberce

Počátkem měsíce srpna 2009 jsem předložila na Magistrát města Liberce podnět pro změnu Územního plánu města Liberce s žádostí o zařazení do zpracovávaného Konceptu ÚP města Liberce. Můj návrh byl zařazen do procesu pořízení územního plánu pod číslem podnětu 61/81 – katastrální území Ostašov u Liberce – parcelní číslo 211/2. Můj požadavek byl směrován do zařazení plochy pro stavbu rodinného domku.

Můj požadavek byl v Konceptu ÚP města Liberce akceptován – 8.41.BS2.

V projednávaném návrhu nového Územního plánu města Liberce však byl shora uvedený pozemek znovu zařazen jako plocha, která není určena k zástavbě - bydlení.

Využívám svého práva podat v zákonné lhůtě námitku k projednávanému novému Územnímu plánu města Liberce s tím, že žádám, aby byl shora uvedený pozemek opětovně, jako tomu bylo v Konceptu ÚP, zařazen do ploch určených k bydlení, neboť bychom zde chtěli postavit rodinný domek s garáží.

Pozemek má rozlohu 3176 m², je situován tak, že je k němu přístup z asfaltové komunikace, pozemek je možné bez problému napojit na zdroj pitné vody i elektřiny, takže po této stránce zcela splňuje možnost zařazení do ploch určených k zástavbě - bydlení.

V posledních letech se i v tomto území začínají vedle staré zástavby stavět nové rodinné domky a ne jinak tomu zřejmě bude i v budoucnosti. Původní celistvé plochy po vrstevnici od Horního Hanychova, Karlinek směrem k Ostašovu a tedy mému pozemku, se plní novými RD, některé části jsou již zcela plně zastavěné. Pozemek se nachází částečně v ochranném pásmu lesa, ale vzhledem k tomu, že je dostatečně velký, lze stavbu situovat do části, která přímo nezasahuje do tohoto pásma, neboť nad ním přes silnici stojí starší rodinný domek (kdysi dům mého dědy) s velkou zahradou a tak se les nachází v dostatečné vzdálenosti, až za tímto objektem. V blízkosti mého pozemku se nachází další rodinný domek, který je těsně u silnice, v bezprostřední blízkosti lesa, přesto bylo vydáno povolení k jeho stavbě a ochranné pásmo nebylo vůbec uplatněno.

Jsem toho názoru, že v mém případě lze udělit výjimku – změkčit uplatnění ochranného pásma a zákony to i připouštějí, a mé žádosti o opětovné zařazení pozemku 211/2 do ploch určených k bydlení vyhovět. Jiný relevantní důvod, proč byl pozemek vyřazen, nevidím.

Pozemek vlastní naše rodina dlouhá desetiletí a tak bychom se do tohoto území rádi na důchod přestěhovali.

Na základě svých zákonných možností podávám tedy tuto námitku k projednávanému novému Územnímu plánu města Liberce a žádám o znovuzařazení p.p.č. 211/2 – plochy 8.41.BS2 do ploch určených k zástavbě - bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 211/2 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), rezervní koridor dopravní infrastruktury (M),

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnutí pozemku parc. č. 211/2 do ploch bydlení pro doplnění zástavby podél komunikace Novinská.

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

Projektant v Konceptu ÚP (2011) vymezil na předmětném pozemku plochu pro smíšenou obytnou 8.41.BS2.

K této ploše uplatnily dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska. KÚLK uplatnil stanovisko ve znění: *„jedná se o nežádoucí rozšiřování a zahušťování zástavby do volné krajiny při hranici s PP. V kumulaci lokalit nežádoucí zástavba přírodně a krajinářsky cenného území s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

MML ŽP uplatnil stanovisko ve znění: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Rozšířením zástavby mimo ulici by došlo k narušení typické liniové zástavby vedoucí podél*

Ostašovského potoka a k narušení harmonického měřítka zástavby a krajiny v dané lokalitě Horní Suché pod lesem. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“

V Návrhu pro společné jednání (2012) byl přes předmětný pozemek také veden koridor územní rezervy pro trasu silnice II. třídy k Osečné přes Ještěd – koridor: 8.R12.M (D16), který byl ale v Návrhu pro veřejné projednání (2013) na základě zpracované územní studie, která prověřila možnosti dopravního napojení oblasti za Ještědským hřebenem, vypuštěn. Přesto nebylo možné na předmětném pozemku vymezit rozvojovou plochu pro bydlení a to s ohledem na níže uvedené důvody.

Vymezením rozvojové plochy bydlení na předmětných pozemcích by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Část předmětného pozemku, kde by bylo možné umístit zástavbu podél komunikace Novinská, se nachází v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umisťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy.

Ve stanovisku k návrhu územního plánu KÚLK je požadavek, že *„umisťování staveb do 50 m od okraje lesa lze pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů. Umisťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí“*. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Na předmětný pozemek není možné umístit zástavbu v bezpečné poloze tak, by nedošlo k jejímu rozšiřování do volné krajiny a zároveň nebyla v kolizi s výše popsaným 20-30 metrovým pásem od lesního porostu. Vymezení rozvojové plochy pro bydlení mimo tento pás by znamenalo vymezení zástavby do „další řady“ a to by vyvolalo další nároky na vymezování ploch veřejných prostranství, aby byly pozemky pro výstavbu zpřístupněny. Z výše uvedeného vyplývá, že ani část předmětného pozemku podél komunikace Novinská není pro rozvoj ploch bydlení vhodná.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení na ucelený blok zemědělského půdního fondu je dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, neodůvodnitelné.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou

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

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv „rekreačních oblastí“, které byly vymezeny především nad vymezenými tradičními rozsáhlými okrajovými plochami sídelní zeleně včetně navazujících ploch sportu a rekreace. Rekreační oblasti tvoří prostorový potenciál pro zaskládání čtvrťových rekreačních parků s bohatým rekreačním vybavením pro půldenní až celodenní pobyt v docházkové vzdálenosti z každého místa ve městě do ½ hodiny, tedy 2 km, resp. 4 km vzájemných odstupů. Předmětné pozemky byly zahrnuty do této rekreační oblasti, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň navazující na lesní porosty Přírodního parku Ještěd. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona č. 114/1992 Sb. Rekreační oblast je vymezena ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti rekreačních oblastí a 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.

Také polohou předmětného pozemku v rekreační oblasti je dána jeho nezastavitelnost, aby byla zajištěna kontinuita stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Možnost napojení předmětného pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen do ploch sídelní zeleně (Z) a následně byl 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.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětných pozemků do rozvojových ploch pro bydlení důvod, že v roce 2009 požádal o změnu územního plánu na předmětné pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení.

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

K námitce schválení Konceptu ÚP (2011) - územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně na Koncept ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Nelze podle něj rozhodovat a považovat jej za platný až do doby jeho schválení ve výsledné podobě zastupitelstvem města Liberec.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0191 – Marcela Novotná

CJ MML 087154/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 188/1

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

K návrhu územního rozhodnutí u shora uvedeného pozemku v projednávaném novém ÚP města Liberce

Odůvodnění:

Počátkem měsíce srpna 2009 jsem předložila na Magistrát města Liberce podnět pro změnu Územního plánu města Liberce s žádostí o zařazení do zpracovávaného Konceptu ÚP města Liberce. Můj návrh byl zařazen do procesu pořízení územního plánu pod číslem podnětu 61/80 – katastrální území Ostašov u Liberce – parcelní číslo 188. Můj požadavek byl směrován do zařazení plochy pro stavbu rodinného domku.

Můj požadavek nebyl v Konceptu ÚP města Liberce akceptován a tak jsem v zákonné lhůtě podala námitku, které bohužel rovněž nebylo vyhověno, takže v projednávaném návrhu nového ÚP je pozemek stále celý veden jako zelená plocha – travní porost.

V mezidobí došlo k částečnému drobnému prodeji (25 m²) a přečíslování parcely, takže dnes se jedná o parcelní číslo 188/1 o výměře 1682 m².

Využívám tedy znovu svého práva podat v zákonné lhůtě námitku, tentokrát k projednávanému novému Územnímu plánu města Liberce a zopakovat můj návrh řešení.

Pozemek má rozlohu 1682 m², je situován tak, že dvě strany hranice tvoří asfaltová komunikace, jednu stranu tvoří tok potoka a poslední hranici tvoří další pozemek p. č. 188/4, který navazuje na další pozemky, které se nacházejí rovněž podél toku potoka a jsou na nich umístěny starší i nové rodinné domky, rozestavěné či čerstvě dokončené v posledním období. Pozemek je možné bez problému napojit na zdroj pitné vody i elektřiny, je dohodnuta i možnost napojení na připravovanou stavbu ČOV na sousedním pozemku – 188/4, je napojen na asfaltovou komunikaci, takže po této stránce zcela splňuje možnost zařazení do ploch určených k zástavbě - bydlení. Jedná se o klasickou proluku v husté zástavbě RD.

V posledních letech se v tomto území prolíná stará původní zástavba s hustou novou zástavbou, situovanou rovněž do těsné blízkosti potoka, takže pro nové objekty v době platnosti stávajícího ÚP měla platit stejná omezení, což se však evidentně nestalo. Nebo jsou to stavby realizované načerno bez řádného povolení? Jsem toho názoru, a zákony to i připouštějí, že lze z celkové výměry vyčlenit jen nutnou potřebnou výměru v blízkosti silnice pro stavbu menšího rodinného domku s garáží a tu zařadit do ploch určených k bydlení. Ostatní – převažující část může zůstat nadále jako zeleň - travní porost, neboť tuto plochu by představovala upravená zahrádka k rekreaci, část v bezprostřední blízkosti potoka, kde je opět umístěn biokoridor, může jistě zůstat v původním současném stavu, neboť i plochu zahrádky, jako součást vymezené plochy, lze výměrou omezit a ochrana přírody tím nebude nijak narušena či dotčena. Ba naopak – z nevzhledné plochy se stane účelně využitá upravená plocha a konečně zde žijící majitelé RD přestanou prostor využívat jako smetiště či odkladiště nepotřebného stavebního materiálu, odpadu ze svých zahrádek apod., s čímž samozřejmě nemohu souhlasit, ale jen těžko tomu mohu zabránit.

Eventuální předpoklad záplav, které zde však po dlouhá desetiletí nebyly, neboť potok má upravené hluboké koryto, kvůli kterému je na pozemku stanovena záplavová oblast, lze řešit při stavbě různými protipovodňovými opatřeními. Tak jak ukázaly povodně 2002, 2010 a současné 2013, musela by být záplavovou oblastí téměř celá republika, i přes miliardové vynaložené náklady nebylo letos opět povodním a záplavám zabráněno.

Na základě svých zákonných možností podávám tedy tuto námitku k projednávanému novému Územnímu plánu města Liberce a žádám o znovuzvážení mého návrhu projektantem ÚP s tím, aby mé žádosti bylo vyhověno, neboť se zcela oprávněně domnívám, že bude-li můj návrh schválen, prospěje to všem – tedy mé rodině, současným majitelům RD, vzhledu i ochraně krajiny a celkově i dotčenému území.

Za tentokráte kladné vyřízení mé námitky předem děkuji

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 188/1 v k. ú. Ostašov 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 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 předmětný pozemek do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením zeleného pásu na pozemku parc. č. 188/1 a požaduje vymezit alespoň část předmětného pozemku do plochy 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 v Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně (Z).

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. 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.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Plochy sídelní zeleně jsou v ÚPL vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační,… Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je v ÚPL řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

Dalším důvodem pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla skutečnost, že leží ve vyhlášeném záplavovém území Ostašovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení, sport a rekreaci v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvlášť odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 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 dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu

s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Proto byl předmětném pozemku v ÚPL vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P46 Ostašovský potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněné tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, jíž může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází z více než poloviny v záplavovém území Ostašovského potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umisťovat rozvojové plochy.

ÚPL na předmětném pozemku nenavrhuje konkrétní protipovodňové opatření ve formě veřejně prospěšného opatření, protože je součástí ploch zeleně sídelní a prochází přes něj ÚSES, tudíž s povahou umožňuje případný rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto byl na předmětném pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) biokoridor opět vymezen.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Ostašovského potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního cítění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Ostašovského potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje. Předmětný pozemek je součástí této nivy, protože se nachází v přímé návaznosti na vodní tok a jedná se plochu částečně zarostlé břehovými porosty a vlhkomilnými společenstvy a jeden v mála pozemků podél Ostašovského potoka, který nebyl v minulosti zastavěn.

Vymezení plochy pro výstavbu na části předmětného pozemku v blízkosti komunikace je v tomto případě nevhodné a nekoncepční z důvodu existence záplavového území téměř na celé ploše předmětného pozemku a potřeby ponechání adekvátního pásu zeleně v údolní nivě Ostašovského potoka podél vodního toku. Vytváří se tím podmínky pro vsakování dešťových vod, možný rozliv vodního toku při povodni s cílem zmírňování účinků povodní, bezproblémový přístup správce vodního toku ke korytu při jeho údržbě. Pás zeleně zajišťuje ochranu údolní nivy jako VKP dle § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny před poškozováním a ničením, což je základní povinností při obecné ochraně přírody. Ucelený pás sídelní zeleně také podpoří bezproblémovou funkčnost vymezeného biokoridoru 1471/A, který je součástí územního systému ekologické stability. Existence inženýrských sítí a napojení na komunikaci je základní předpoklad pro vymezování rozvojových ploch, ale toto pravidlo nelze použít bez výjimka a existence veřejné infrastruktury (i když pouze v omezené míře, tzn. elektrické vedení, vodovod a normově nevyhovující komunikace) nezakládá vzhledem k limitům v území nárok na vymezení rozvojové plochy pro bydlení. Zelený pás byl podél Ostašovského potoka v co největší míře zachován již v územním plánu z roku 2002. Ten však bohužel pás vymezil pouze na fakticky nezastavěných pozemcích bez snahy o jeho propojení nebo rozšíření přes do té doby nezastavěné zahrady již stojících rodinných domů či zahrádky. Tyto zahrady rodinných domů vymezil do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, a proto bohužel v nedávné minulosti často došlo k jejich dělení, odprodání a dalšímu zastavování pozemků podél vodního toku. ÚPL na toto reaguje a vymezil přes v územním plánu z roku 2002 vymezenou plochu zahrádek a chatových osad pás ploch sídelní zeleně 8.39. Z, aby byl zajištěn souvislý alespoň jednostranný zelený pás a průchod pro biokoridor v místech, které ještě nejsou zastavěny rodinnými domy.

Předmětný pozemek přímo nenavazuje na zastavěné plochy bydlení, jak je uvedeno v námitce. Ze severní a západní strany po hranici pozemku protéká Ostašovský potok a podél jižní a východní hranice pozemku prochází ulice Šrámkova. Pozemek parc. č. 187, na kterém sice stojí stavby, je vymezen také v plochách sídelní zeleně, protože již územním plánu z roku 2002 byl vymezen jako nezastavitelný a jedná se o stavby umístěné bez řádného povolení, tedy tzv. „černé stavby“. Minimální velikost stanovená v Konceptu ÚP (2011) byla v následných fázích vypuštěna, což nemá ale vliv na stanovení funkčního využití předmětného pozemku.

V novém návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně zastavitelnosti plochy, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů

dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

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

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

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětného pozemku do ploch bydlení ten, že v roce 2009 požádal o změnu územního plánu na předmětný pozemek, aby byl zahrnut do ploch umožňujících bydlení.

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0206 – Rudolf Půlpán

CJ MML 097013/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 556 (nově se jedná o pozemek parc. č. 556/3)

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením nové parcely č. 556/1 do kategorie „sídelní zeleň" a žádám zařazení do seznamu ploch s hlavní funkcí bydlení, s funkční plochou „Bydlení venkovské".

ODŮVODNĚNÍ:
Dne 21.4.2012 jsem podal námitku k návrhu konceptu územního plánu (ÚP) města Liberce pod č.j. MML/056249/12. Osobně jsem se v prosinci 2012 dotazoval na odboru hlavního architekta na vyřízení, v březnu 2013 pak zpracovatele ÚP Ing. arch. Plašila, který se mnou odmítl osobně jednat. Pouze telefonicky sdělil, že námitce nebude vyhověno a vše bude projednáno na besedě v Ostašově dne 16.5.2013. Zde jsem se dověděl, že důvodem je, že parcela č. 556 leží v záplavovém území a bylo mi doporučeno rozdělení parcely. Po projednání v Ostašově jsem ihned zadal vypracování geometrického plánu. Na základě mé žádosti ze dne 17.5.2013 Magistrát města Liberec (MML), odbor stavební úřad schválil rozdělení parcely č. 556 dne 12.6.2013 pod č.j. SURR/7130/074835/13-Ře (viz kopie v příloze). Vklad do katastru nemovitostí bude proveden bezprostředně. Na sousedních parcelách jsou postaveny rodinné domy a na nezastavěné parcele č. 558 je plánováno územním plánem „Bydlení venkovské". V příloze předkládám kopii geometrického plánu ověřeného MML. Plocha parcely č. 556/1 neleží v záplavové ploše Ostašovského potoka a představuje dosud nezastavěnou proluku v souvislé venkovské zástavbě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 556/3 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek") (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Pozemek parc. č. 556 byl rozdělen na pozemky parc. č. 556/3 a 556/4. Dle popisu v námitce a také přiloženému geometrickému plánu se námitka vztahuje k pozemku parc. č. 556/3, proto pořizovatel nadále pracuje s tímto pozemkem. Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemku parc. č. 556/3 a požaduje vymezit pozemek 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 Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně (Z). Jednalo se o návrhovou plochu sídelní zeleně 8.18.Z pro propojení pásu sídelní zeleně podél Ostašovského potoka.

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. 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.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je v ÚPL řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Proto byl předmětném pozemku v ÚPL vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P46 Ostašovský potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněné tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, jíž může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází z části v záplavovém území Ostašovského potoka, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umisťovat rozvojové plochy.

ÚPL na předmětném pozemku nenavrhuje konkrétní protipovodňové opatření ve formě veřejně prospěšného opatření, protože je součástí ploch zeleně sídelní a prochází přes něj ÚSES, tudíž svou povahou umožňuje případný rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto byl na předmětném pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) biokoridor opět vymezen.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Ostašovského potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního cítění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního

a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Ostašovského potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje.

Vymezení zastavitelné plochy na pozemku v blízkosti komunikace je v tomto případě nevhodné a nekoncepční z důvodu existence záplavového území, ÚSES a potřeby ponechání adekvátního pásu zeleně v údolní nivě Ostašovského potoka podél vodního toku. Vytváří se tím také podmínky pro vsakování dešťových vod, možný rozliv vodního toku při povodni s cílem zmírňování účinků povodní, bezproblémový přístup správce vodního toku ke korytu při jeho údržbě. Pás zeleně zajišťuje ochranu údolní nivy jako VKP dle § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny před poškozováním a ničením, což je základní povinností při obecné ochraně přírody. Ucelený pás sídelní zeleně také podpoří bezproblémovou funkčnost vymezeného biokoridoru 1467/A, který je součástí územního systému ekologické stability. Zelený pás byl podél Ostašovského potoka v co největší míře zachován již v územním plánu z roku 2002. Ten však bohužel pás vymezil pouze na fakticky nezastavěných pozemcích bez snahy o jeho propojení nebo rozšíření přes do té doby nezastavěné zahrady již stojících rodinných domů či zahrádky. Tyto zahrady rodinných domů vymezil do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, a proto bohužel v nedávné minulosti často došlo k jejich dělení, odprodání a dalšímu zastavování pozemků podél vodního toku. ÚPL na toto reaguje a vymezil přes v územním plánu z roku 2002 vymezenou plochu zahrádek a chatových osad pás ploch sídelní zeleně 8.22.Z a 8.23.Z, aby byl zajištěn souvislý alespoň jednostranný zelený pás a průchod pro biokoridor v místech, které ještě nejsou zastavěny rodinnými domy. Proto také na doposud nevyužitých pozemcích dle územního plánu z roku 20002 nový územní plán vymezil plochy sídelní zeleně 8.19.Z a 8.18.Z a další návrhové či stabilizované plochy sídelní zeleně podél Ostašovského potoka.

Zmiňovaný pozemek parc. č. 558 leží již ve větší vzdálenosti od Ostašovského potoka za komunikací. Nejedná se o pozemek zarostlý břehovými porosty, nezasahuje na něj záplavové území Ostašovského potoka a leží již mimo nivu vodoteče. Na tomto pozemku není předpoklad realizace protipovodňových opatřená, proto je v ÚPL vymezen v rozvojové ploše smíšené obytné městské.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

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

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0230 – Karel Matuška

CJ MML 086126/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 159

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Opětovně žádám o zařazení uvedeného pozemku do ploch určené k zástavbě.

ODŮVODNĚNÍ:

V blízkém okolí se nacházejí převážně rodinné domy.Vjezd na pozemek je zajištěn z přilehlé komunikace.Okolní navazující pozemky jsou v konceptu územního plánu vedeny jako stavební.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 159 v k. ú. Ostašov 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 veřejných prostranství - zeleň (VZ), přes pozemek byla navržena návrhová plocha veřejných prostranství – komunikace (VK),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Na předmětném pozemku bylo vymezeno lokální biocentrum BC40A.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 159, který by chtěl vymezit do ploch pro budoucí výstavbu rodinného domu.

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

Projektant v Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy přírodní nelesní (N).

Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). V *Pokynech (*2012) byl dán v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“, bodě 9. pokyn „*Požadujeme, aby v návrhu ÚP byl zachován biokoridor na Ostašovském potoce, neboť jeho přesun na Orlí potok se jeví jako nereálný. Opakovanými šetřeními bylo zjištěno, že tento tok nemá dostatečnou vodnatost a často vysychá. Požadujeme prověřit možnost vymezení biocentra na Ostašovském potoce*.“

Na základě výše citovaného pokynu projektant navrhnul v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětném pozemku návrhovou plochu přírodní nelesní označenou v hlavním výkrese 8.121.N a lokální biocentrum „A“.

Plocha 8.121.N byla navržena k založení veřejně prospěšného opatření - chybějícího biocentra na Ostašovském potoce na travnaté ploše s remízy vyšší víceetážové zeleně a oboustrannými břehovými porosty podél Ostašovského potoka z důvodu požadavku závazného stanoviska dotčených orgánů na vymezení lokálního biocentra v této lokalitě, které již bylo evidováno v územním plánu z roku 2002. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

Biocentrum „A“ bylo do Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětný pozemek a navazující pozemky vloženo z důvodu nutného zkrácení značného překročení délky původního biokoridoru Ostašovského potoka. Prostor pro založení biocentra je sice pod metodicky vyžadovanou minimální výměrou, ale okolí vzhledem k aktuálnímu charakteru neumožňuje jeho rozšíření. Navrhuje se založení BC na intenzivně využívaných travnatých plochách v okolí funkční části tvořené tokem Ostašovského potoka s břehovými nárosty a nevyužívanou přilehlou nivou. Jedná se o jedinou nezastavěnou plochu ve vhodné poloze a vzdálenosti, kterou bylo pro založení biocentra možné využít i s ohledem na jeho existenci v této poloze v územním plánu z roku 2002.

Vymezení biocentra je v souladu se zásadou Z37 ZÚR LK, kdy se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je upřesňovat prvky ÚSES, jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému. Vytvářet územní předpoklady pro odstraňování překryvů prvků ÚSES se zastavěnými plochami, případné nutné překryvy minimalizovat. Zároveň při upřesňování biocenter a biokoridorů respektovat prostorové parametry dle metodiky vymezování ÚSES tak, aby byly dodrženy stanovené minimální parametry prvků, vzhledem k velikosti zajištěna jejich funkčnost. Respektovat přírodní poměry se zohledněním geomorfologických a stanovištních podmínek daného území a preferovat vymezení biocenter a biokoridorů mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

Předmětný pozemek je také nevhodný pro vymezení rozvojové plochy pro bydlení, protože je z velké části dotčen záplavovým územím Ostašovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení, sport a rekreaci v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvlášť odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro

umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 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 dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Proto byl předmětném pozemku v ÚPL vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P46 Ostašovský potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněné tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, jíž může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází z více než poloviny v záplavovém území Ostašovského potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umisťovat rozvojové plochy.

ÚPL na předmětném pozemku nenavrhuje konkrétní protipovodňové opatření ve formě veřejně prospěšného opatření, protože je součástí ploch zeleně sídelní a prochází přes něj ÚSES, tudíž s povahou umožňuje případný rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto bylo na předmětném pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) biocentrum opět vymezeno.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Ostašovského potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního

cítění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Ostašovského potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje. Předmětný pozemek je součástí této nivy, protože se nachází v přímé návaznosti na vodní tok a jedná se plochu částečně zarostlé břehovými porosty a vlhkomilnými společenstvy a jeden v mála pozemků podél Ostašovského potoka, který nebyl v minulosti zastavěn.

Zbylá část předmětného pozemku se dále nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu a zároveň celý pozemek se nachází v bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu, což je také významným limitem pro vymezení rozvojové plochy pro bydlení.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Vymezení předmětného pozemku do ploch přírodních nelesních podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako součást ploch přírodních nelesních (N) a následně byl 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. Plochy přírodní byly podle grafické přílohy „standardu vybraných částí územního plánu“ a po konzultacích s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR vyřazeny jako nadbytečné. Zvýšená ochrana přírody a krajiny (biocentra všech biogeografických významů, maloplošně chráněná území (přírodní rezervace), velkoplošně chráněná území (I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO), území pod mezinárodní ochranou přírody

soustavy NATURA 2000) je realizována na základě překryvným označením identifikovaných území, v tomto konkrétním případě překryvnou značkou (zelená šrafa) pro ÚSES nad plochami zeleně sídelní v hlavním výkresu.

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

K námitce vymezení ploch smíšených obytných na okolních pozemcích v Konceptu ÚP (2011) pořizovatel uvádí, že územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně na Koncept ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Nelze podle něj rozhodovat a považovat jej za platný až do doby jeho schválení ve výsledné podobě zastupitelstvem města Liberec.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0233 – Libuše Tomínová

CJ MML 083782/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 158

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

Námitka :
Jako vlastník p.p.č.158 v katastru nemovitosti v k.ú. Ostašov u Liberce, uplatňuji námitku proti zmatečnému zanesení smyšleného, fyzicky neexistujícího biocentra, interakčního prvku ***8.121.N*** do Návrhu Územního plánu pro město Liberec.
Námitku uplatňuji proti Návrhu ÚP pro město Liberec a jeho přílohám, které obsahují zákres smyšleného, fyzicky neexistujícího biocentra, interakčního prvku ***8.121.N*** zakresleného v rozporu se skutečností také na uvedené parcele v mém vlastnictví p.p.č.158 v katastru nemovitosti v k.ú. Ostašov u Liberce

Odůvodnění :
Uvedená parcela je ve skutečnosti pravidelně sečená louka, bez jakýchkoli dřevin, v jejíž blízkosti se v severní části nachází porost geograficky nepůvodní a invazivní dřeviny křídlatky japonské (Reynoutria japonica)

Závěrem v rámci této uplatněné námitky proti Návrhu ÚP pro město Liberec, požaduji odstranění výše uvedené zmatečnosti upraveného Návrhu ÚP pro město Liberec tak, že bude odstraněn zjevně smyšlený zákres neexistujícího biocentra, interakčního prvku ***8.121.N.***

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 158 v k. ú. Ostašov 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 pozemku - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), jižní část pozemku – návrhové plochy smíšené obytné (BS), podél jihozápadní hranice byla vymezena návrhová plocha veřejných prostranství – komunikace (VK),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Na předmětném pozemku bylo vymezeno lokální biocentrum BC40A.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy pod označením 8.121. N a dále nesouhlasí s navrhovaným lokálním biocentrem.

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

Projektant v Konceptu ÚP (2011) vymezil severní část předmětného pozemku v blízkosti Ostašovského potoka v plochách veřejné zeleně (VZ), v jižní části předmětného pozemku vymezil návrhovou plochu veřejných prostranství - komunikace 8.45.VK a zbylá část předmětného pozemku byla v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezena jako návrhová plocha smíšená obytná 8.36.BS2.

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek pro vypuštění plochy 8.36.BS2: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. V uvedené lokalitě je vymezeno funkční biocentrum BC 40A. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a jeho vytváření je veřejným zájmem ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona (v současné době biocentrum nesplňuje požadované parametry, je třeba vyhodnotit možnost jeho rozšíření na přilehlé pozemky). Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit."*

A také následující požadavek pro vypuštění plochy 8.45.VK: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem 8.45.VK. Plocha představuje rozšíření stávající komunikace v ochranném pásmu památného stromu. Záměrem by došlo ke zhoršení stanovištních podmínek pro růst předmětného památného stromu, který podléhá ochraně dle ust. § 46 odst. 2 zákona. Současně by došlo k negativnímu ovlivnění ÚSES, neboť v místě trasy se nachází biocentrum BC 40A. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a jeho vytváření je veřejným zájmem ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit."*

Na základě těchto stanovisek byla plocha 8.36.BS2 v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěna včetně plochy 8.45.VK.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl na základě stanovisek dotčených orgánů dán v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*", bodě 9. také pokyn „*Požadujeme, aby v návrhu ÚP byl zachován biokoridor na Ostašovském potoce, neboť jeho přesun na Orlí potok se jeví jako nereálný. Opakovanými šetřeními bylo zjištěno, že tento tok nemá dostatečnou vodnatost a často vysychá. Požadujeme prověřit možnost vymezení biocentra na Ostašovském potoce*."

Na základě výše citovaného pokynu projektant navrhnul v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětném pozemku a navazujících pozemcích plochu přírodní nelesní 8.121.N a lokální biocentrum „A".

Plocha 8.121.N byla navržena k založení veřejně prospěšného opatření - chybějícího biocentra na Ostašovském potoce na travnaté ploše s remízy vyšší víceetážové zeleně a oboustrannými břehovými porosty podél Ostašovského potoka. Dle závazného stanoviska dotčených orgánů byl v této lokalitě vznesen požadavek na vymezení lokálního biocentra, které je evidováno již v územním plánu z roku 2002. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém

ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

Biocentrum „A“ bylo do Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětný pozemek vloženo z důvodu nutného zkrácení značného překročení délky původního biokoridoru Ostašovského potoka. Navrhuje se založení biocentra na intenzivně využívaných travnatých plochách v okolí funkční části tvořené tokem Ostašovského potoka s břehovými nárosty a nevyužívanou přilehlou nivou. Jedná se o jedinou nezastavěnou plochu ve vhodné poloze a vzdálenosti, kterou bylo pro založení biocentra možné využít i s ohledem na jeho existenci v této poloze v územním plánu z roku 2002.

Vymezení biocentra je v souladu se zásadou Z37 ZÚR LK, kdy se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je upřesňovat prvky ÚSES, jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému. Vytvářet územní předpoklady pro odstraňování překryvů prvků ÚSES se zastavěnými plochami, případné nutné překryvy minimalizovat. Zároveň při upřesňování biocenter a biokoridorů respektovat prostorové parametry dle metodiky vymezování ÚSES tak, aby byly dodrženy stanovené minimální parametry prvků, vzhledem k velikosti zajištěna jejich funkčnost. Respektovat přírodní poměry se zohledněním geomorfologických a stanovištních podmínek daného území a preferovat vymezení biocenter a biokoridorů mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

Dále se část předmětného pozemku, která by byla pro výstavbu nevhodnější (podél komunikace Šrámkova), nachází v ochranném a bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu, což je limit znemožňující či značně komplikující výstavbu pro bydlení. Prostor pro založení biocentra je navíc pod metodicky vyžadovanou minimální výměrou, ale okolí vzhledem k aktuálnímu charakteru neumožňuje jeho rozšíření. Vyjmutí i části předmětného pozemku a zařazení do ploch pro bydlení by tento problém nadále prohloubilo.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Vymezení předmětného pozemku do ploch přírodních nelesních podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch bydlení všeobecného dalším navýšením jejich celkové rozlohy na úkor vymezení ÚSES je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako součást ploch přírodních nelesních (N) a následně byl 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. Plochy přírodní byly podle grafické přílohy „standardu vybraných částí územního plánu“ a po konzultacích s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR vyřazeny jako nadbytečné. Zvýšená ochrana přírody a krajiny (biocentra všech biogeografických významů, maloplošně chráněná území (přírodní rezervace), velkoplošně chráněná území (I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO), území pod mezinárodní ochranou přírody soustavy NATURA 2000) je realizována na základě překryvným označením identifikovaných území, v tomto konkrétním případě překryvnou značkou (zelená šrafa) pro ÚSES nad plochami zeleně sídelní v hlavním výkresu.

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0234 – Petr Hartig

CJ MML 089237/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 284/4, 284/2

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Věc: **Námitka a nesouhlas s návrhem územního plánu na našich dotčených pozemcích p.p.č. 284/4 a 284/2**

Nesouhlasíme s vedení budoucí přeložky silnice III/290 25 tak jak navržena v návrhu nového územního plánu. V ochranné zóně trasy komunikace jsou postaveny a zkolaudovány nové zděné podsklepené chaty s vlastními zdroji kvalitní pitné vody – studnami kopanými a vrtanými na pozemcích v soukromém vlastnictví. Prostorové umístění všech chat na pozemcích (délka pozemku cca 70 m) bylo povoleno na základě řádného stavebního povolení Magistrátu města Liberce bez připomínek v roce 1990. Navržená trasa nové silnice návrhu nového územního plánu města Liberce v uvedené lokalitě nebere v úvahu naše vlastnická práva a fakt, že umístění a kolaudace (1996-1998) staveb včetně zdrojů pitné vody neohrožují veřejný zájem.

Nikdy nebudeme souhlasit s umístěním silnice na našem pozemku a nepřistoupíme na jeho případné odkoupení v rámci této silnice ani v žádných dalších stupních zpracování dokumentace územního plánu, ani při projednávání případných dalších projektových dokumentací určených k realizaci stavby. V případě stavby této silnice, která bude vedena zásadně mimo naše pozemky, požadujeme vybudování řádné protihlukové zdi a řádného odvodnění dešťových vod ze silnice vzhledem k nepropustnému jílovitému podloží. Toto podloží neumožňuje vsakování těchto vod a již dnes tyto dešťové vody způsobují problémy při větších srážkách.

V neposlední řadě je zde i problém exhalací, které při vedení budoucí silnice v těsné blízkosti našich pozemků bez přítomnosti zeleného pásu by zhoršily naši rekreaci v předmětném území.

Po prostudování návrhu územního plánu v KÚ Ostašov a Karlinky v místě křížení ulic Žákovská, Karlinská a Irkutská - viz přiložený snímek situace části uvedené lokality z dostupných podkladů považujeme za vhodnější posun trasy plánované komunikace o cca 100m západním směrem, tím se odstraní oblouk a bude možnost výsadby zeleně k minimalizaci hluku projíždějících vozidel. Vedením trasy v blízkosti našich pozemků dojde ve studnách ke znehodnocení zdroje kvalitní podzemní vody provozem a údržbou komunikace (solení v zimním období).

Věříme, že ve výše uvedeném území bude trasa silnice a další případné aktivity v novém územním plánu upraveny tak, aby nedošlo k neuváženému zásahu do našeho vlastnického práva – rekreační chaty a pozemku a zrušení pohody v této lokalitě.

Děkujeme za kladné vyřízení

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 284/2, st. p. 284/4 v k. ú. Ostašov 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 st. p. 284/4, západní část pozemku parc. č. 284/2 – přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ); východní část pozemku parc. č. 284/2 – přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), ochranný koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), ochranný koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R), ochranný koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy rekreace individuální (RI), koridor dopravy silniční CNU-8.117.DS,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy rekreace individuální (RI), koridor dopravy silniční CNU-8.117.DS.

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením trasy sběrné obvodové komunikace na předmětných pozemcích z důvodu existence řádně povoleného a zkolaudovaného rekreačního objektu, obavy ze znečištění vody ve studni, exhalací a dalších negativních vlivů k provozu na nové komunikaci.

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 územním plánu města z roku 2002 byla na předmětných pozemcích vymezena plocha zahrádek a chatových osad a to s ohledem na vymezené pásmo územní ochrany pro budoucí obchvatovou komunikaci. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky respektující platné podmínky pro využití území.

V Konceptu ÚP (2011) byla podél jihozápadní hranice pozemku parc. č. 284/2 navržena sběrná obvodová komunikace 7.33.DS. Návrh sběrné obvodové komunikace v této části území je umisťován do pásma územní ochrany vymezeném v územního plánu z roku 2002 a upřesňuje ho. Do území tedy nebyl v Konceptu ÚP (2011) zanesen úplně nový záměr, ale pouze upřesněno vedení komunikace, která je v území již sledována historicky a také je dlouhodobě chráněno území pro její vedení. Projektant

v Konceptu ÚP (2011) přes předmětné pozemky navrhnul ochranný pás doprovodné zeleně 8.64.VZ podél navržené komunikace a na zbylé části předmětných pozemků navrhnul přestavbovou plochu smíšenu centrální 8.65.SC4. S tímto návrhem podatel nesouhlasil z důvodu existence povoleného rekreačního objektu na předmětných pozemcích.

Na základě podaných námitek a konzultací pořizovatele s projektantem byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“, v bodě 43, písm. o. schválen pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Na základě Pokynů (2012) byly předmětné pozemky v rámci Návrhu pro společné jednání (2012) i Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezeny ve stabilizovaných plochách bydlení. Navržený pás zeleně podél sběrné obvodové komunikace byl zrušen. Předmětné pozemky byly ale dotčeny ochranným koridorem VPS 8.117.M - Severozápadní úsek obvodové sběrné komunikace.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití, protože návrh sběrné komunikace byl v souladu s nově stanovenou koncepcí a nadále byla vymezena trasa sběrné obvodové komunikace jako součást dopravní kostry města. Předmětné pozemky byly pouze v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) na základě připomínek ke společnému jednání (2016) ze stabilizovaných ploch bydlení převedeny do stabilizovaných ploch rekreace (R) v souladu s jejich stávajícím využitím území.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt.

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. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Již v územním plánu z roku 2002 je vymezeno pásmo územní ochrany pro sběrnou obvodovou komunikaci, která tímto územím prochází a leží v něm také předmětné pozemky.

V ÚPL není přikázáno, že se musí sběrná obvodová komunikace vybudovat, ÚPL k tomu dává pouze předpoklad. Chrání pro vedení této desetiletí sledované komunikace území pro budoucí generace. Pokud by došlo ke zrušení jeho ochrany a zastavění území, nebylo by již možné v budoucnu tuto trasu obnovit anebo by to vyžadovalo bourání nově postavených objektů. Územní plán z roku 2002 vymezil pásmo územní ochrany obchvatové komunikace o šíři 200 m, kdežto ÚPL toto vedení zpřesňuje a redukuje koridor na šíři 50 m za účelem uvolnění navazujícího území.

Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Trasa komunikace sama o sobě negeneruje ve čtvrti novou dopravu. Nekoncepčnost zástavby části Ostašova a dalších čtvrtí spočívá právě v dosavadní ne-realizaci doprovodné infrastruktury, která musí zasahovat i do jiných částí města. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

K části požadavku na neexistenci ochranné zeleně podél komunikace je nutné podotknout, že pás zeleně byl zrušen na základě námitek vlastníků pozemků v lokalitě podaných ke Konceptu ÚP (2011), mimo jiné i námitky podatele.

Problematiku hluku a prašnosti vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy. Územním plánem se stavba neumisťuje, ale pouze dává předpoklady pro její budoucí realizaci. Územní plán pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemky umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do území umístit. Na výše uvedené lze implicitně aplikovat rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních

poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území. Výše uvedené se týká také zmiňovaného problému s odvodem dešťových vod z případné komunikace. Jedná se o problematiku, která je pod podrobnost územního plánu a nemůže v něm být tedy řešena. Způsob likvidace dešťových vod bude řešen v následujících stupních projektové dokumentace.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0243 – Jaromír Babka

CJ MML 096673/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 333/2, 333/3

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Věc: Žádost o spolupráci při řešení problému umístění nové komunikace přes náš objekt a pozemek v Ostašově ul. Družby 7e, 460 10, Liberec 20

V návrhu územmího plánu je umístěna přes náš pozemek a objekt nová obvodová komunikace. Máme zájem o majetkoprávní vypořádání našeho majetku buď formou odkoupení majetku ve výši cca 2 mil. Kč nebo směnu pozemku za jiný pozemek zastavitelný nejlépe pro bydlení ve stejné hodnotě příp. byt. Žádost byla projednána s primátorkou Bc. Rosenbergovou a nám. Ing. Rutkovským a Bc. Šolcem.

NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasíme s obvodovou sběrnou komunikací 8.104.M, 8.117.M, která vede v celé šíři přes stavební parcelu č. 333/2, 333/3 v k.ú.Ostašov u Liberce, která je v našem vlastnictví.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 333/2 v k. ú. Ostašov 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 - přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), jižní část - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), jižní část - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), přes pozemek byl veden návrh tramvajové trati,

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), jižní část - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), přes pozemek byla vedena územní rezerva pro tramvajovou trať,

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek byla vedena územní rezerva pro tramvajovou trať,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část - návrhové plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek byla vedena územní rezerva pro trasu kapacitní veřejné dopravy osob včetně koridorů (tramvajová dráha),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru dopravní infrastruktury, jižní část - plochy změn

(rozvojové) přestavba sídelní zeleně (ZS), přes pozemek byl veden koridor územní rezervy dopravy drážní (tramvajová dráha),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravy silniční (DS) včetně koridoru dopravní infrastruktury, jižní část - plochy změn (rozvojové) přestavba sídelní zeleně (ZS), přes pozemek byl veden koridor územní rezervy dopravy drážní (tramvajová dráha).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s výstavbou obvodové sběrné komunikace a upozorňuje na její negativní vliv na dané území.

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"*.

Celková koncepce v Konceptu ÚP (2011) byla projektantem navržena na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce dopravy byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány a v rámci této koncepce byla navržena také komunikace 7.33.DS, dále jen sběrná obvodová komunikace.

Na základě nevole veřejnosti k vedení této komunikace vyjádřené v rámci podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmene B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*", v bodě 43, písm. o. dán pokyn k přehodnocení trasy sběrné obvodové komunikace.

Návrh sběrné komunikace ovšem zůstal v této lokalitě v obdobné poloze i v dalších fázích projednání ÚPL. Na základě výsledků projednání Konceptu ÚP (2011) došlo v Návrhu pro společné jednání (2012) k úpravě trasy tak, aby byl minimalizován negativní vliv na stávající zástavbu a v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla komunikace v této části doplněna pásem ochranné zeleně 8.59.Z směrem k objektům na pozemku st. p. 331 a 332. Liniová zeleň bude plnit estetickou a hygienickou funkci, tím že bude snižovat šíření hluku a prachu do okolí.

Návrh sběrné komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku, na území Pilínkova, Hanychova a Ostašova slouží k doplnění chybějícího napojení obytných zón v západní části města na hlavní dopravní kostru města. Důvodem nutnosti návrhu této komunikace je, že západní polovina města je adekvátně dopravně napojena pouze sběrnou ulicí České mládeže – Dubice – Ještědská, Ostašovská - Švermova, na něž navazují obslužné komunikace nejnižšího řádu, které si dlouhodobě zachovaly technický charakter vesnických uliček, avšak s ohledem na délku postupně souvisle obestavovaných úseků nejsou schopné udržet si související dopravní charakter obytných ulic.

Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území nadlimitní zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní

dopravní obsluhu lokality. Návrh umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření. Komunikace navržené ve čtvrti Ostašov jsou součástí celkového dopravního řešení města Liberec a jsou klíčové pro další rozvoj území i pro kvalitní dostupnost stávající zástavby. Výstavba této komunikace je nadřazena zájmům jednotlivců, vzhledem k zásadnímu významu pro zajištění odpovídající dopravní obsluhy západní části města. Území Ostašova se v posledních letech neustále rozvíjí, zejména zde vyrůstají nové lokality rodinných domů bez adekvátního dopravního napojení. Obvodová sběrná komunikace tvoří segment západního polokruhu, který umožní dopravní zpřístupnění stávajících a nově navrhovaných ploch pro obytnou zástavbu ve všech sektorech pod Ještědským hřbetem. Současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na jižním a severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

Hlavním úkolem komunikace tohoto typu s vozovkou šířky 9 m a podle potřeby doprovodnými pruhy zeleně a bezmotorové dopravy, s křižovatkovými napojeními po cca 300 m a intenzitou cca 3-8 tisíc vozidel/den je přivádět dopravu z ucelených městských částí. Jedná se o přechodový článek mezi vyšší dopravní kostrou průtahů a obchvatů, na kterou tuto dopravu odvádí, a místními dopravně zklidněnými ulicemi s vjezdy na jednotlivé pozemky, do jejichž profilu ji nelze bez vyvolaných prostorových nároků umístit. Nejedná se tedy o několikaproudovou rychlostní komunikaci, která by měla sloužit pro tranzitní dopravu nebo pro rychlý průjezd územím, ale naopak tato komunikace má být humanizována (chodníky, pásy zeleně) a sloužit pro dopravu okolních obytných ploch. K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku sběrné komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu života zlepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Komunikace umožní napojit a odvést zbytnou průjezdnou dopravu, rekonstruovat úseky historických těsně obestavěných místních komunikací a nastartovat rozvoj obytné funkce vč. občanského vybavení v této lokalitě. Těsná vazba na největší souvislou oblast nelesního krajinného zázemí mezi Ostašovem a Machnínem zůstane zachována.

Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno – je však důsledkem předchozího urbanistického vývoje čtvrti odstranitelným pouze technickými opatřeními. Realizace sběrné komunikace s ohledem na intenzity sama o sobě pravděpodobně nevyvolá realizaci protihlukových zdí. Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje.

Sběrná obvodová komunikace není navrhována pro zásobování mezi průmyslovými zónami Sever a Jih. Její trasování a výškové převýšení přes území pod Ještědským hřbetem ji znevýhodňují oproti spojení po silnici I/35, které je výrazně kratší, téměř bez převýšení a tudíž umožňuje rychlejší dopravní spojení.

K zásahu do vlastnických práv k předmětnému pozemku je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

V roce 2014 došlo k odkupu předmětného pozemku včetně rekreačního objektu na pozemku st. p. 333/3 Statutárním městem Liberec, které nemovitosti zakoupilo z důvodu bezkolizního průchodu

sběrné obvodové komunikace touto zastavěnou lokalitou. Lze tedy konstatovat, že na základě této skutečnosti se námitka stala bezpředmětnou.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně vedení sběrné obvodové komunikace, protože její trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0257 – Jana Vrkoslavová

CJ MML 089867/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 278

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Jsem vlastníkem pozemku č.278 v katastrálním území Ostašov okr.Liberec. Již v minulosti jsem opakovaně žádala o změnu územního plánu, neboť bych chtěla na tomto pozemku vystavět jeden rodinný dům a vyřešit tak bytový problém své rodiny. Žádost o změnu byla zařazena do zpracování nového územního plánu. Jelikož plocha nebyla v konceptu územního plánu zařazena mezi zastavitelné, podala jsem námitku a v pokynech ke zpracování návrhu bylo požadováno její zohlednění. Toto bohužel dosud neprošlo.

Ke své žádosti bych chtěla dodat následující:

- Jedná se o pozemek, který jsem získala jako náhradu v rámci restituce za pozemek v katastru obce Pilínkov, neboť pozemek, který nám byl zabrán je zastavěn domy a jeho navrácení z tohoto důvodu nebylo možné. Chtěla bych Vás proto požádat o přihlédnutí k tomu, že za stavební pozemek jsem dostala pozemek, který v současné době není určen k výstavbě.
- Pozemek má přístupovou cestu z ulice Novinská, přímo navazuje na stávající zástavbu a sítě jsou v dosahu. Nejednalo by se o výstavbu uprostřed zelených ploch, ale došlo by jen ke zvětšení zastavěného celku.
- Krajem pozemku vede středotlaký plynovod, ale vzhledem k rozloze pozemku není problém dodržet veškerá ochranná pásma.
- Bonita půdy na tomto pozemku je nízká, jedná se o trvalý travní porost nevyužívaný pro zemědělské účely. Zařazená do třídy III, (85011) což umožňuje eventuelní výstavbu.
- Na pozemku bych chtěla vystavět **jeden rodinný dům pro vlastní potřebu.**
- V případě zařazení pozemku do ploch určených k zástavbě, budu respektovat požadavky stavebního úřadu k velikosti, tvaru, výšce i použitým materiálům při výstavbě domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 278 v k. ú. Ostašov 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), rezervní plochy pro bydlení 8.R9.BC4, severní část – stabilizované plochy veřejných prostranství - komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), severní část – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označila pozemek parc. č. 278, u kterého požaduje změnit funkční využití na plochy pro bydlení s možností výstavby rodinného domku.

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) bylo navrženo velké množství zastavitelných ploch bydlení smíšeného a vymezeny rezervy pro tuto funkci v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl: „*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. Ostašov u Liberce navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch územních rezerv pro funkci bydlení, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch, k čemuž došlo v dalších fázích projednání ÚPL.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) zahrnul předmětný pozemek do rezervní rozvojové plochy pro bydlení s označením 8.R9.BC4.

Na základě námitky podané ke Konceptu ÚP (2011) byla v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodě 6. písm. c. pokyn „*Navrhnout nové řešení na pozemku parc. č. 278 k.ú. Ostašov u Liberce*.“ Dále bylo v kapitole H. „*Rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení*“ vybrána varianta č. 1, tedy návrh koncipovat na výhledový počet 106 000 obyvatel. Výsledná varianta byla mimo jiné vybrána na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k územním rezervám vymezeným v katastrálním území Ostašov u Liberce.

KÚLK požadoval do Návrhu pro společné jednání (2012) již nezapracovávat tzv. rezervy (8.R.), které jsou všechny situovány do volné krajiny a lze předpokládat zásadní střet se zájmy ochrany přírody, především s ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona a ochranou zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona. MML ŽP také v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) požadoval, aby byly plochy rezerv vypuštěny.

Protože byla vybrána varianta č. 1 s menší výhledovou velikostí, byly rezervní plochy pro bydlení v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěny a předmětný pozemek byl vymezen v plochách zemědělských (K). Předmětný pozemek se nachází na okraji stávající zástavby a je součástí rozsáhlého zemědělsky využívaného celku krajiny. Vymezením rozvojové plochy bydlení na předmětném pozemku by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle

§ 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Přes západní a jižní část předmětného pozemku, kde by bylo možné umístit zástavbu v návaznosti na zástavbu podél komunikace Novinská a Karlinská, prochází vysokotlaký plynovod (nikoliv středotlak jak uvádí podatel v námitce) včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma, což je zásadním limitem pro vymezení rozvojové plochy bydlení. Bezpečnostní pásmo je vymezeno do vzdálenosti 40 m od osy VTL plynovodu a je tak zasažena západní a jižní část předmětného pozemku navazující na stávající zástavbu. Předmětný pozemek je také obtížněji dopravně dostupný, k pozemku nevede žádná zpevněná komunikace a vymezení rozvojové plochy bydlení by zde vyvolalo potřebu budování další komunikace paralelně s ulicí Novinská.

Pro rozvojové potřeby byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení na ucelený blok zemědělského půdního fondu je dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kdy je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, neodůvodnitelné.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv „rekreačních oblastí“, které byly vymezeny především nad vymezenými tradičními rozsáhlými okrajovými plochami sídelní zeleně včetně navazujících ploch sportu a rekreace. Rekreační oblasti tvoří prostorový potenciál pro zaskládání čtvrťových rekreačních parků s bohatým rekreačním vybavením pro půldenní až celodenní pobyt v docházkové vzdálenosti z každého místa ve městě do ½ hodiny, tedy 2 km, resp. 4 km vzájemných odstupů. Předmětné pozemky byly zahrnuty do této rekreační oblasti, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň navazující na lesní porosty Přírodního parku Ještěd. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona č. 114/1992 Sb. Rekreační oblast je vymezena ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti rekreačních oblastí a 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.

Také polohou předmětného pozemku v rekreační oblasti je dána jeho nezastavitelnost, aby byla zajištěna kontinuita stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

K části námitky, kdy podatel uvádí, že předmětný pozemek získal v restituci, pořizovatel konstatuje, že majetkové poměry v území územní plán neposuzuje, neřeší restituční nároky a směny pozemků. Restituční nárok není určující a nezakládá nárok na zařazení pozemku do jiného funkčního využití.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětného pozemku do ploch pro bydlení, že v minulosti požádal o změnu územního plánu na předmětný pozemek. Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že podateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že podatelem požadované funkční využití pozemku nakonec na pozemku bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0322 – Martin Procházka

CJ MML 092179/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 167

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

Příloha č. 1

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

V souladu s ust. § 22 odst. 3 a násl. zák. č. 183/2006Sb. podávám námitku k návrhu územního plánu Liberce.

Dne 08. 03. 2007 jsem v dražbě nabyl do vlastnictví parcelu č. 167 o výměře 3044m2, v k. ú. Ostašov u Liberce. V listinách, které jsem v rámci dražby obdržel, a to zejména „Protokolu o veřejné dražbě dobrovolné č. 0137/13/2007", ze dne 08. 03. 2007 a „Dražební vyhlášce č. 0137/132007", ze dne 31. 01. 2007 (viz přílohy č. 2, 3) bylo uvedeno, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné právní ani jiné vady. Jediným omezením měla být Smlouva o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene č. 2500/03/0190 pro Severočeskou plynárenskou a.s. a dále závazek přístupu pro správce inženýrských sítí. Na základě těchto informací jsem předmětnou nemovitost vydražil se záměrem výstavby RD.

Následně jsem byl po jejím nabytí informován pracovníky Statutárního města Liberec, že je na pozemku zřízeno biocentrum, které však neplní svůj účel vymezený zák. č. 114/1992Sb. Dle dalších získaných informací nebyly při jeho vyhlášení splněny základní podmínky (rozsah a vzdálenosti v rámci biokoridoru), tím došlo k porušení příslušných předpisů. Vzhledem k těmto skutečnostem mělo dojít k jeho přemístění do oblasti Orlího potoka v lokalitě Karlov pod Ještědem. Na základě této informace jsem nepřistoupil k žalobě a trestnímu oznámení pro podvod (uvedení v omyl zatajením důležité informace).

Následně jsem koncem roku 2008 podal v souladu s doporučením pracovníků odboru strategie a územní koncepce Statutárního města Liberec žádost na změnu územního plánu města Liberec. Žádost byla zařazena pod č. j. UK/7110/D685/08. Ze studie, která byla podkladem pro tvorbu nového územního plánu je zřejmé, že je můj pozemek bez biocentra a na podkladových mapách je zakreslen v červeném poli, tedy jako pozemek určený pro výstavbu RD. Na základě těchto zjištění jsem v dobré víře nabyl přesvědčení, že bylo biocentrum přemístěno na Orlí potok dle původních záměrů. Přesto, z mě neznámé a nepochopitelné skutečnosti, nebyl zamýšlený projekt realizován a podle stávajícího návrhu zůstal pozemek v původním stavu, tedy s břemenem biocentra.

Dle mého názoru se jedná ze strany Statutárního města Liberec o nedovolený zásah do výkonu mého vlastnického práva, které je zaručeno ústavním pořádkem ČR. Vlastnické právo náleží svou povahou do kategorie základních práv a svobod jednotlivce a tvoří tedy jádro personální autonomie jednotlivce ve vztahu k veřejné moci. Podle liberální tradice, která stála u zrodu ideologie základních práv a svobod, je vlastnické právo všezahrnující kategorií autonomního postavení jednotlivce vůči veřejné moci. Ústavně konformní omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, přičemž míra a rozsah omezení musí být proporcionální ve vztahu k cíli, který omezení sleduje, a prostředkům, jimiž je omezení dosahováno. Tam, kde jedna z těchto podmínek nuceného omezení vlastnického práva absentuje, **jedná se o neústavní porušení vlastnického práva.** S ohledem na uvedené lze tedy připustit, že s omezením vlastnického práva musí vlastník příslušného pozemku souhlasit. Vedle nezbytného souhlasu vlastníka je podmínkou veřejného užívání soukromého pozemku též existence nutné a ničím nenahraditelné potřeby. Z dnešních hledisek posuzování legitimních omezení základních práv se totiž jedná o nezbytnou podmínku proporcionality omezení. Zjednodušeně řečeno,

existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (územního systému ekologické stability krajiny), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům. V daném případě dle dostupných informací mělo být biocentum duplicitně zřízeno i na Orlím potoce dle původního záměru (vyjádření vedoucího arch. na veřejném projednávání ÚP v Ostašově).

Územní plán v tomto případě významně omezil moji možnost jako vlastníka dotčeného pozemku rozhodnout o způsobu jeho užívání, závazným určením způsobu využití území. Vzhledem k tomu jsem požádal dne 29. 04. 2013 Magistrát města Liberec o podání informace dle příslušných zákonů (č. 106/1999Sb. o svobodném přístupu k informacím a zák. č. 123/1998Sb. o právu na informace o životním prostředí). Žádost se týkala mimo jiné faktického současného významu zřízeného biocentra, jeho funkčnosti a vlivu na územní systém ekologické stability krajiny s přihlédnutím k tomu, že při jeho zřízení i v současné době nejsou splněny, jak jsem již uvedl, základní podmínky. Dne 14. 05. 2013 jsem obdržel odpověď na moji žádost, ve které odbor životního prostředí zcela pominul odpověď právě na tyto klíčové otázky, ze kterých by bylo možné dovodit oprávněnost, opodstatněnost a udržitelnost biocentra na předmětném pozemku. Z informace naopak vyplynulo, že biocentrum bylo v dané lokalitě zřízeno již v roce 2002, přičemž dokumentace použitá jako podklad, pochází již z roku 1998. Dále informace obsahovala mimo obecných údajů, opsaný text dílčích ustanovení zákona na ochranu přírody a krajiny, která se dotýkají ÚSES a také konstatování, že není skutečně splněna jedna z podmínek (rozloha). Z toho usuzuji, že orgány veřejné správy tvrdošíjně a zcela bez nejmenšího důvodu trvají na zachování biocentra, o jehož významu nejsou sami přesvědčeni. Od roku 2002 prošel pozemek včetně biocentra navíc různými režimy údržby: pravidelné sečení a odstraňování náletových dřevin (viz nájemní smlouva z 01. 10. 2000), za totálního nezájmu orgánů ochrany přírody.

Závěr:
S přihlédnutím k uvedeným skutečnostem a faktům lze učinit závěr, že nemůže být veřejným zájmen udržovat v dané lokalitě nefunkční biocentrum, které navíc nesplňuje předepsané podmínky provozu (plocha a vzdálenost) a fungování. Zřízením duplicitního biocentra na Orlím potoce došlo navíc k naplnění původního záměru přemístění biocentra z Ostašovského potoka do této lokality.Vzhledem k uvedenému **ž á d á m** aby bylo biocentrum na pozemku č. 167 v k.ú Ostašov u Liberce zrušeno, případně posunuto do jiné, z hlediska zákonných podmínek vhodné lokality. Případně žádám ve smyslu judikátů Ústavního a Nejvyššího správního soudu o adekvátní náhradu, které se budu domáhat případně v souladu se závěry uvedených institucí i soudní cestou.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 167 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severovýchodní část pozemku - návrhové plochy smíšené obytné (BS), podél jihozápadní hranice byla vymezena návrhová plocha veřejných prostranství – komunikace (VK),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Na předmětném pozemku bylo vymezeno lokální biocentrum BC40A.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 167, u kterého nesouhlasí s vymezeným s lokálním biocentrem a požaduje zrušit nebo přesunout biocentrum a místo něj vymezit na předmětném pozemku plochu bydlení za účelem výstavby 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 v Konceptu ÚP (2011) vymezil severní část předmětného pozemku v blízkosti Ostašovského potoka v plochách veřejné zeleně (VZ), v jižní části předmětného pozemku vymezil návrhovou plochu veřejných prostranství - komunikace 8.45.VK a zbylá část předmětného pozemku byla v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezena jako návrhová plocha smíšená obytná 8.36.BS2.

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek pro vypuštění plochy 8.36.BS2: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. V uvedené lokalitě je vymezeno funkční biocentrum BC 40A. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a jeho vytváření je veřejným zájmem ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona (v současné době biocentrum nesplňuje požadované parametry, je třeba vyhodnotit možnost jeho rozšíření na přilehlé pozemky). Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

A také následující požadavek pro vypuštění plochy 8.45.VK: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem 8.45.VK. Plocha představuje rozšíření stávající komunikace v ochranném pásmu památného stromu. Záměrem by došlo ke zhoršení stanovištních podmínek pro růst předmětného památného stromu, který podléhá ochraně dle ust. § 46 odst. 2 zákona. Současně by došlo k negativnímu ovlivnění ÚSES, neboť v místě trasy se nachází biocentrum BC 40A. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a jeho vytváření je veřejným zájmem ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě těchto stanovisek byla plocha 8.36.BS2 v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěna včetně plochy 8.45.VK.

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“, bodě 9. pokyn „*Požadujeme, aby v návrhu ÚP byl zachován biokoridor na Ostašovském potoce, neboť jeho přesun na Orlí potok se jeví jako nereálný. Opakovanými šetřeními bylo zjištěno, že tento tok nemá dostatečnou vodnatost a často vysychá. Požadujeme prověřit možnost vymezení biocentra na Ostašovském potoce*.“

V *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu* (2012) byl na základě stanovisek dotčených orgánů dán v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“, bodě 9. také pokyn „*Požadujeme, aby v návrhu ÚP byl zachován biokoridor na Ostašovském potoce, neboť jeho přesun na Orlí potok se jeví jako nereálný. Opakovanými šetřeními bylo zjištěno, že tento tok nemá dostatečnou vodnatost a často vysychá. Požadujeme prověřit možnost vymezení biocentra na Ostašovském potoce*.“

Na základě výše citovaného pokynu projektant navrhnul v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětném pozemku a navazujících pozemcích plochu přírodní nelesní 8.121.N a lokální biocentrum „A“.

Plocha 8.121.N byla navržena k založení veřejně prospěšného opatření - chybějícího biocentra na Ostašovském potoce na travnaté ploše s remízy vyšší víceetážové zeleně a oboustrannými břehovými porosty podél Ostašovského potoka. Dle závazného stanoviska dotčených orgánů byl v této lokalitě vznesen požadavek na vymezení lokálního biocentra, které je evidováno již v územním plánu z roku 2002. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

Biocentrum „A“ bylo do Návrhu pro společné jednání (2012) na předmětný pozemek vloženo z důvodu nutného zkrácení značného překročení délky původního biokoridoru Ostašovského potoka. Navrhuje se založení biocentra na intenzivně využívaných travnatých plochách v okolí funkční části tvořené tokem Ostašovského potoka s břehovými nárosty a nevyužívanou přilehlou nivou. Jedná se o jedinou nezastavěnou plochu ve vhodné poloze a vzdálenosti, kterou bylo pro založení biocentra možné využít i s ohledem na jeho existenci v této poloze v územním plánu z roku 2002. Pozemek je součástí lokálního biocentra A na Ostašovském potoce (dosud chybějící - nefunkční), kde je navrženo opatření: „založení travnaté plochy s remízy vyšší víceetážové zeleně, a podél toku oboustranné břehové porosty (realizace v rámci VPO)“. V současné době se tedy jedná o sečenou louku bez porostů, ale vymezením biocentra je ochráněna jediná nezastavěná plocha v této poloze, aby zde funkční biocentrum mohlo vzniknout v okamžiku, kdy město pozemky pod tímto biocentrem získá do svého vlastnictví a biocentrum realizuje.

Vymezení biocentra je v souladu se zásadou Z37 ZÚR LK, kdy se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je upřesňovat prvky ÚSES, jejich vymezení koordinovat ve vzájemných návaznostech propojenosti systému. Vytvářet územní předpoklady pro odstraňování překryvů prvků ÚSES se zastavěnými plochami, případné nutné překryvy minimalizovat. Zároveň při upřesňování biocenter a biokoridorů respektovat prostorové parametry dle metodiky vymezování ÚSES tak, aby byly dodrženy stanovené minimální parametry prvků, vzhledem k velikosti zajištěna jejich funkčnost. Respektovat přírodní poměry se zohledněním geomorfologických a stanovištních podmínek daného území a preferovat vymezení biocenter a biokoridorů mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

Dále se část předmětného pozemku, která by byla pro výstavbu nevhodnější (podél komunikace Šrámkova), nachází v ochranném a bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu, což je limit znemožňující či značně komplikující výstavbu pro bydlení. Prostor pro založení biocentra je navíc pod metodicky vyžadovanou minimální výměrou (jak zmiňuje také podatel v námitce), ale okolí vzhledem k aktuálnímu charakteru neumožňuje jeho rozšíření. Vyjmutí i části předmětného pozemku a zařazení do ploch pro bydlení by tento problém nadále prohloubilo.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Vymezení předmětného pozemku do ploch přírodních nelesních podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch bydlení všeobecného dalším navýšením jejich celkové rozlohy na úkor vymezení ÚSES je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Biocentrum „B Na Orlím potoce“ je v ÚPL také vymezeno. Jedná se o biocentrum ležící na biokoridoru 1469, kdežto biocentrum „A“ je vymezeno na biokoridoru 1467 vedoucím podél Ostašovského potoka. Tyto prvky ÚSES byly v ÚPL vymezeny v souladu s požadavky dotčených orgánů a na základě revize prvků ÚSES zpracovaného odbornou autorizovanou osobou jako podklad pro tvorbu územního plánu. Dle stanovisek dotčených orgánů nemůže vzhledem ke kontinuitě prvků ÚSES v lokalitě biocentrum na Orlím potoce suplovat chybějící biocentrum „A“ na potoce Ostašovském vzhledem k jeho poloze –

biocentra jsou od sebe vzdálena 2,4 km vzdušnou čarou – a také vzhledem k malé vodnatosti Orlího potoka a jeho častému vysychání.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako součást ploch přírodních nelesních (N) a následně byl 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. Plochy přírodní byly podle grafické přílohy „standardu vybraných částí územního plánu“ a po konzultacích s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR vyřazeny jako nadbytečné. Zvýšená ochrana přírody a krajiny (biocentra všech biogeografických významů, maloplošně chráněná území (přírodní rezervace), velkoplošně chráněná území (I. a II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO), území pod mezinárodní ochranou přírody soustavy NATURA 2000) je realizována na základě překryvným označením identifikovaných území, v tomto konkrétním případě překryvnou značkou (zelená šrafa) pro ÚSES nad plochami zeleně sídelní v hlavním výkresu.

Ostatní body námitky se netýkají vlastního procesu pořízení ÚPL, ale převážně tvrzení o zásahu do vlastnických práv podatele. Podatel koupil v dobré víře předmětný pozemek, na kterém bylo již v té době vyhlášené lokální biocentrum a vede přes něj vysokotlaký plynovod. Na pozemku dle příloh k námitce nevázla žádná zástavní práva a kupující vzal na vědomí, že předmětný pozemek kupoval tak, jak stojí a leží. Nutno podotknout, že biocentrum není váznoucí zástavní právo.

Územní plán z roku 2002 stanovil předmětnému pozemku funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“, které byly vedeny jako nezastavitelné. Předmětný pozemek nebyl v době dražby určen pro výstavbu RD a byl vydražen jako trvalý travní porost a již v době dražby bylo na předmětném pozemku vymezeno biocentrum BC40A.

Podatel také uvádí jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2008 požádal o změnu územního plánu na uvedené pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení. Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků podatele. V žádném případě nelze garantovat, že podatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod 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.

Prvek ÚSES byl na předmětném pozemku vymezen ve veřejném zájmu a na požadavek dotčeného orgánu, který tento veřejný zájem chrání (na základě Zákona o ochraně přírody a krajiny). Zároveň je z jeho stanoviska i podrobných průzkumů území patrné, že lokální biocentrum v této lokalitě nelze umístit v jiné poloze.

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

prosazovat soudní cestou. Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití předmětného 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 ale 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 ÚPL, což není tento případ. Dle přiloženého Protokolu o provedené veřejné dražbě dobrovolné č. 0137/13/2007 cena pozemku odpovídala jeho vymezení v plochách nezastavitelných (dle územního plánu z roku 2002), nikoliv ceně pozemku určeného pro výstavbu rodinných domů.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0345 – AVAMERA INVEST s.r.o.

CJ MML 094064/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 375/5, 375/9, 375/7 (nově sloučeno pod parc. č. 375/4, 375/6, 376/8)

Rozhodnutí: ***Námitce se vyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

Zdůvodnění námitky k návrhu územního plánu Liberec

Plochu o velikosti cca 2350m2 bych rád v budoucnu využil k výstavbě rodinného bydlení. Parcely by po schválení mé žádosti byly spojeny s parcelami číslo 357/3 a 357/1, přes které lze vybudovat bezproblémový vjezd. Všechny zmiňované parcely jsou ve společném vlastnictví firmy AVAMERA INVEST s.r.o., jejímž jsem jednatelem a mém.

Po sloučení by vznikl ucelený pozemek o rozloze cca 3200m2. Protože jsem zároveň majitelem sousední parcely 375/7, která je v návrhu úp označena jako zelená plocha, dá se část této parcely připojit, čímž by vznikla ke mnou plánované zástavbě možnost velkorysé plochy na zahradu. Neplánuji žádný zásah do řady topolů, která je na hranici pozemku 375/7, naopak, protože v místě bydlím, není problém, vysázet na pozemcích, které by sloužily jako zahrada vysázet dřeviny dle doporučení příslušného odboru.

Protože návrh územního plánu počítá se sběrnou komunikací, která vede přes jiný můj pozemek v této oblasti a nemám proti ní námitek, protože chápu potřebu rozvoje města, počítám se vstřícností ze strany odborných pracovníků, kteří se k námitkám vyjadřují. V pokynech pro tvorbu územního plánu se uvádí, že jsou přednostně zastavitelné proluky a tento pozemek se dle mého názoru za proluku považovat dá. I po realizaci plánované sběrné komunikace zůstane dostatečně široké pásmo zeleně, které je v nejužším místě široké 40m.

ÚP vlastnické vztahy neřeší, řeší funkční vztahy. Harmonický rozvoj zajištěných úp, který je vytvářen podle obalových křivek, nikoli podle hranic jednolivých parcel, což zaručuje efektivní využívání území. Dle mého názoru se jedná o typickou proluku, která byla omylem zařazena mimo současně zastavěné území, protože poslední metodika tvorby hranic současně zastavěného území říká, že hranice musí vzniknout propojením rohů sousedních současně zastavěných parcel – hranice podle metodiky z roku 1966.

Děkuji za vstřícnost

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 375/4, 375/6, 376/8 v k. ú. Ostašov 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): jižní část pozemků - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemků – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část pozemků - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemků – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část pozemků - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), severní část pozemků – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část pozemků - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), severní část pozemků – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch ostatní městské zeleně (liniová, izolační) a ploch přírody a krajiny – orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil části pozemků parc. č. 375/5, 375/9, 375/7, na kterých by chtěl vymezit plochu pro budoucí výstavbu rodinného domu. Pozemky par. č. 375/5, 375/9, 375/7 byly sloučeny pod nová parcelní čísla 375/4, 375/6, 376/8, proto pořizovatel dále pracuje s částmi těchto pozemků.

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

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětné pozemky v plochách veřejné zeleně (VZ). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně (Z).

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. 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.

Na základě námitky uplatněné k Návrhu pro veřejné projednání (2013), ve kterém byly předmětné pozemky také součástí stabilizovaných ploch sídelní zeleně, došlo k opětovnému posouzení dané lokality v souladu s požadavky schválenými v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Jedním z požadavků byl bod *1. Přehodnotit plošný rozvoj města,* písm. *e. rozvojové plochy,*

zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Jižní část předmětných pozemků navazující na stávající zástavbu byla vyhodnocena jako vhodná pro doplnění ploch bydlení vzhledem k tomu, že tvoří fakticky proluku ve stávající zástavbě a je v dosahu technické a dopravní infrastruktury.

Podatel do námitky doplnil (oproti námitce ke Konceptu ÚP (2011)) řešení dopravního přístupu k předmětným pozemkům. Plocha 8.126.B byla v Novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako náhrada za plochy bydlení vyřazené v rámci projednání ÚPL. Tato plocha dotváří souvislou řadu zástavby a nedochází tak k rozšiřování zástavby do volné krajiny. Plocha není v rozporu s veřejnými zájmy, protože nebyla v rámci projednání ÚPL negativně hodnocena dotčenými orgány.

V Novém návrh pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětných pozemků, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0375 – Miloš Stejskal

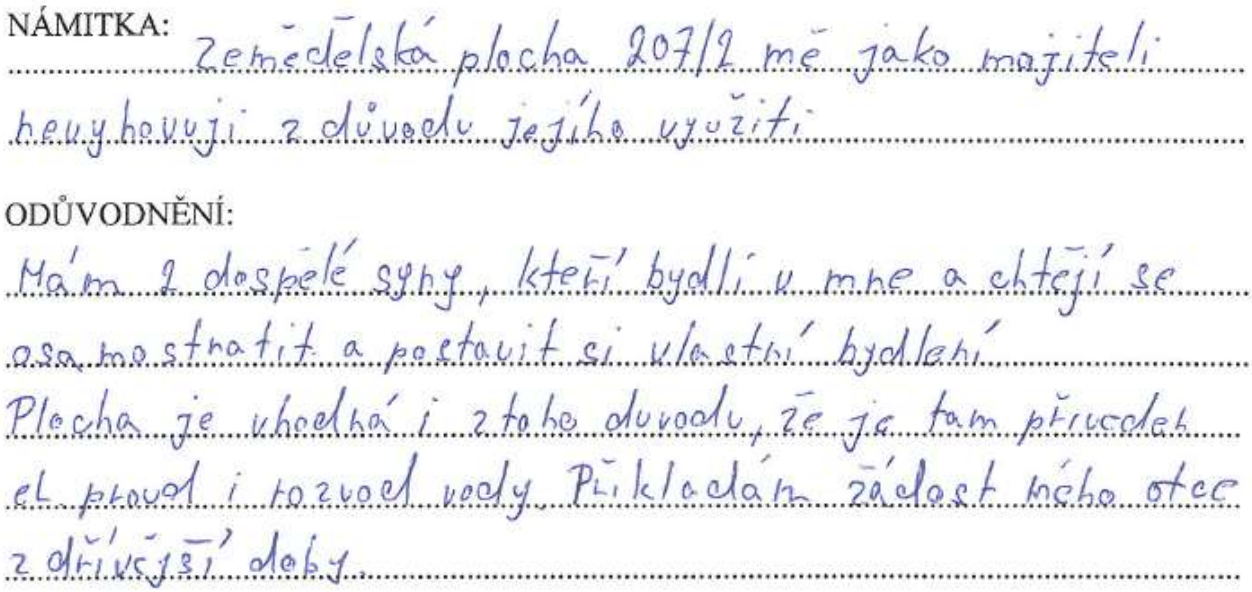
CJ MML 085497/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 207/2

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:


NÁMITKA: Zemědělská plocha 207/2 mě jako majiteli nevyhovuje z důvodu jejího využití

ODŮVODNĚNÍ: Mám 2 dospělé syny, kteří bydlí u mne a chtějí se osamostatit a postavit si vlastní bydlení. Plocha je vhodná i z toho důvodu, že je tam přivedeno el. proud i rozvod vody. Přikládám žádost mého otce z dřívější doby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 207/2 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro 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 přírody a krajiny - trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na pozemku parc. č. 207/2 vymezit plochu pro bydlení k zajištění bytové situace rodiny.

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) vymezil na předmětném pozemku plochu smíšenou obytnou 8.41.BS2.

K této ploše uplatnily dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska. KÚLK uplatnil stanovisko ve znění: *„jedná se o nežádoucí rozšiřování a zahušťování zástavby do volné krajiny při hranici s PP. V kumulaci lokalit nežádoucí zástavba přírodně a krajinářsky cenného území s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

MML ŽP uplatnil stanovisko ve znění: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Rozšířením zástavby mimo ulici by došlo k narušení typické liniové zástavby vedoucí podél Ostašovského potoka a k narušení harmonického měřítka zástavby a krajiny v dané lokalitě.“*

Vymezením rozvojové plochy bydlení na předmětném pozemku by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy a to z plochy zemědělské na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „rekreačních oblastí“, které byly vymezeny především nad vymezenými tradičními rozsáhlými okrajovými plochami sídelní zeleně včetně navazujících ploch sportu a rekreace. Rekreační oblasti tvoří prostorový potenciál pro zaskládání čtvrťových rekreačních parků s bohatým rekreačním vybavením pro půldenní až celodenní pobyt v docházkové vzdálenosti z každého místa ve městě do ½ hodiny, tedy 2 km, resp. 4 km vzájemných odstupů. Předmětný pozemek byl zahrnut do této rekreační oblasti, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň navazující na lesní porosty Přírodního parku Ještěd. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona č. 114/1992 Sb. Rekreační oblast je vymezena ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti rekreačních oblastí a 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.

Také polohou předmětného pozemku v rekreační oblasti je dána jeho nezastavitelnost, aby byla zajištěna kontinuita stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším zásadním navyšováním jejich celkové rozlohy přes nesouhlas dotčených orgánů je z hlediska udržitelného rozvoje území neodůvodnitelné.

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

Možnost napojení předmětného pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětných pozemků, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětných pozemků do rozvojových ploch pro bydlení důvod, že v roce 2009 požádal o změnu územního plánu na předmětné pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení.

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

žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití předmětných pozemků, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0377 – Zdeněk Skála

CJ MML 083832/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 574/8, 577

Rozhodnutí*: <u>Námitce se částečně vyhovuje.</u>*

Text námitky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA: NEZOHLEDNĚNÍ ŽÁDOSTI O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZA ÚČELEM ZMĚNY VYUŽITÍ VÝŠE UVEDENÝCH POZEMKŮ - VÝSTAVBA RD

Odůvodnění:

Dne 10.3.2009 jsem podal žádost o změnu územního plánu k využití pozemků č.577 a 574/5 pod číslem jednacím UK/7110/D122/09 (viz příloha č.2.)
Pozemek jsem koupil do budoucna pro své děti pro případnou výstavbu rodinných domků, na každém pozemku po jednom – tak to také bylo uvedeno v žádosti.

Jak je patrno z návrhu územního plánu, se změnou se nepočítá – žádosti tedy nebylo vyhověno? Domnívám se, že výstavba nových domků by nenásilně navázala na stávající výstavbu a nenarušila by ani krajinný ráz. Navíc není třeba zřizovat nové komunikace, ostatní infrastruktura je rovněž v dosahu, elektřina je již na pozemek č.577 zavedena.

Prosím tímto znovu o zvážení žádosti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 574/8, 577 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku parc. č. 574/8 - návrhové plochy smíšené obytné (BS), severní a východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): jihozápadní část pozemku parc. č. 574/8 - návrhové plochy smíšených aktivit (A), severní a východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (Z), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku parc. č. 574/8 - návrhové plochy smíšených aktivit (A), východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku parc. č. 574/8 - návrhové plochy smíšených aktivit (A), východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku parc. č. 574/8 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM), východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku parc. č. 574/8 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM), východní část pozemku parc. č. 574/8, pozemek parc. č. 577 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek parc. č. 574/8 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na předmětných pozemcích vymezit plochu pro výstavbu rodinného 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“*.

<u>Odůvodnění vymezení funkční plochy na pozemku parc. č. 577</u>

Projektant v Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně (Z).

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. 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.

V Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Plochy sídelní zeleně jsou v ÚPL vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační,… Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je v ÚPL řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

Důvodem pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla skutečnost, že leží ve vyhlášeném záplavovém území Ostašovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvlášť odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Proto byl předmětném pozemku v ÚPL vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P46 Ostašovský potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněné tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, jíž může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází z části v záplavovém území

Ostašovského potoka, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umisťovat rozvojové plochy.

ÚPL na předmětném pozemku nenavrhuje konkrétní protipovodňové opatření ve formě veřejně prospěšného opatření, protože je součástí ploch zeleně sídelní a prochází přes něj ÚSES, tudíž svou povahou umožňuje případný rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření. MML ŽP ve svém stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto byl na předmětném pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) biokoridor opět vymezen.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Ostašovského potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního cítění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Ostašovského potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje.

Vymezení plochy pro výstavbu je v tomto případě nevhodné a nekoncepční z důvodu existence záplavového území, ÚSES a potřeby ponechání adekvátního pásu zeleně v údolní nivě Ostašovského potoka podél vodního toku. Vytváří se tím podmínky pro vsakování dešťových vod, možný rozliv vodního toku při povodni s cílem zmírňování účinků povodní, bezproblémový přístup správce vodního toku ke korytu při jeho údržbě. Pás zeleně zajišťuje ochranu údolní nivy jako VKP dle § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny před poškozováním a ničením, což je základní povinností při obecné ochraně přírody stanovené § 4 zákona č. 114/1992 Sb. Ucelený pás sídelní zeleně také podpoří bezproblémovou funkčnost vymezeného biokoridoru 1467/A, který je součástí územního systému ekologické stability. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ v souladu s § 4 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb. Zelený pás byl podél Ostašovského potoka v co největší míře zachován již v územním plánu z roku 2002. Tento územní plán bohužel pás vymezil pouze na fakticky nezastavěných pozemcích bez snahy o jeho propojení nebo rozšíření přes do té doby nezastavěné zahrady již stojících rodinných domů či zahrádky. Tyto zahrady rodinných domů vymezil do stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení venkovského, a proto bohužel v nedávné minulosti často došlo k jejich dělení, odprodání a dalšímu zastavování pozemků podél vodního toku. ÚPL na toto reaguje a vymezil přes v územním plánu z roku 2002 vymezenou plochu zahrádek a chatových osad pás ploch sídelní zeleně 8.22.Z a 8.23.Z, aby byl zajištěn souvislý alespoň jednostranný zelený pás a průchod pro biokoridor v místech, které ještě nejsou zastavěny rodinnými domy.

Vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně podpořil Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezením tzv. „zelených pásů“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy 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. 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 byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Zde se jedná o plochu navazující na vodoteč a její břehové porosty. Vodoteč je dle zákona o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek. Vymezením ploch sídelní zeleně a zeleného pásu je zachována spojitost zelených pásů. Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je potvrzena 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 podél vodoteče a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s navrženými a jinak schvalitelnými rozvojovými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými 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.

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

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen v plochách sídelní zeleně (Z) a následně byl 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.

Nově stanovená kategorie funkčního využití ploch veřejných prostranství s převahou zeleně lépe vystihuje budoucí charakter pozemku a také zdůrazňuje jeho možné budoucí veřejné využití (v souvislosti s navazujícími pozemky ve vlastnictví města Liberec). 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).

Na základě výše uvedeného se v této části námitce nevyhovuje.

Odůvodnění vymezení funkční plochy na pozemku parc. č. 574/8

Projektant v Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ) a procházela přes něj návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS). Na základě podaných námitek, konzultací pořizovatele s projektantem a na základě jednání s dotčenými orgány byl zpracován Návrh územního plánu pro společné jednání (2012), kde došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně (Z). Návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) vedoucí před předmětný pozemek zůstala zachována.

Ke změně funkčního využití na plochy sídelní zeleně došlo 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. 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.

V Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ale bylo vedení komunikace 8.104.M přetrasováno. Tím, že se trasa komunikace na předmětném pozemku posunula východním směrem, bylo možné v Novém návrhu pro společné jednání (2016) na základě podané námitky k veřejnému projednání (2013) rozšířit na jihovýchodní a severovýchodní část předmětného pozemku plochu smíšených aktivit 8.17.A.2.20.60.p.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla jihovýchodní a severovýchodní část předmětného pozemku vymezena jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byla v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože plochy smíšené městské připouští bydlení v rodinných domech.

Plochy smíšené obytné městské dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených obytných, přičemž zajišťují širší promíšení funkcí bez kontraproduktivního požadavku, aby svým charakterem a kapacitou nezvyšovaly dopravní zátěž území. Jedná se o plochy pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a revitalizaci bydlení a rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity. Plochy jsou umisťované v tradičně promíšených funkčně a prostorově narušených částech města Liberce, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a výroby, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Na části předmětného pozemku v ploše smíšené obytné městské jsou dle tabulky F.2.4.2 závazné části územního plánu přípustné stavby pro trvalé bydlení – rodinné domy. Odůvodnění k vedení sběrné obvodové komunikace přes předmětný pozemek je vypořádáno v námitce totožného podatele N_0098 CJ MML 083824/13.

Na základě výše uvedeného se v této části námitce částečně vyhovuje.

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

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2009 požádal o změnu územního plánu na uvedené pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože jihovýchodní a severovýchodní část pozemku parc. č 574/8 je vymezena v ploše smíšené obytné městské, která připouští rodinné domy.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0610 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096720/13

Katastrální území: Ostašov u Liberce

Pozemky parc. č.: 310/1

Rozhodnutí: ***Námitce se nevyhovuje.***

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Požaduji rozšíření zástavby pro bydlení s respektováním ochranného pásma vedení.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek navazuje na stávající zástavbu a splňuje všechny připojovací podmínky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 310/1 v k. ú. Ostašov u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje rozšířit vymezení plochy pro bydlení na předmětném pozemku.

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

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

Projektant v Konceptu ÚP (2011) předmětný pozemek zahrnul do ploch smíšených obytných s označením 8.63.BS3. Ke Konceptu ÚP (2011) uplatnil dotčený orgán MML ŽP následující závazné stanovisko: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky cennou lokality a záměrem by mohlo dojít k negativnímu zásahu do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko, tj. snížení podlažnosti objektů, zvětšení min. ploch pozemků, případné doplnění pásů zeleně podél nových veřejných komunikací.“*

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byl v Návrhu pro společné jednání (2012) upraven a dohodnut rozsah plochy 8.63.B2.20.60 pouze na severní část předmětného pozemku a snížena podlažnost na dvě nadzemní + zakončující podlaží. V jižní části předmětného pozemku je vyhlášeno záplavové území Františkovského potoka, a proto byla tato část pozemku vymezena v ploše sídelní zeleně (Z). Plocha byla zmenšena tak, aby nebyly plochy bydlení vymezeny ve stanoveném záplavovém území a bylo vyhověno stanovisku dotčeného orgánu.

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s prioritou 26 PÚR ČR. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvlášť odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Proto byl předmětném pozemku v ÚPL vymezen koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P50 Františkovský potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněné tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, jíž může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Jižní část předmětného pozemku se nachází celá v záplavovém území Františkovského potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického,

Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umisťovat rozvojové plochy.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Jižní část předmětného pozemku nebyla vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů vyhodnocena jako vhodná pro rozvoj bydlení.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy do záplavového území je z hlediska udržitelného rozvoje území neodůvodnitelné.

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

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

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