



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 51

L.2.20 ROCHLICE U LIBERCE

L.2.20 ROCHLICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0001 – HMB, spol. s r.o.	3
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0002 – HMB, spol. s r.o.	5
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0025 – Jaroslav Čermák.....	6
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0066 – Radim Wieser	10
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0075 – Romana Kolářová	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0078 – Libuše Mošnerová	14
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0080 – Zdena a Lubomír Šindlerovi.....	17
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0081 – Růžena Vlčková.....	19
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0082 – Dagmar a Jaromír Láskovi.....	21
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0087 – Petr Prchal	23
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0088 – Luboš Beran.....	25
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0133 – Hana Schröterová.....	27
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0143 – Vlastimil Dostál.....	30
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0166 – Ing. arch. Petr Kincl.....	33
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0173 – Miroslav Kulhavý	35
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0184 – Mgr. Jana Kočí	38
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0186 – Alena Kubátová	41
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0187 – Zdeněk Pabiška.....	45
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0200 – Bohdan Jezdinský	48
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0217 – Karel Matuška.....	50
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0223 – Václav Malý	53
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0249 – Zdeněk Nesvadba	56
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0250 – Zdeněk Nesvadba	58
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0251 – Zdeněk Nesvadba, Libuše Nesvadbová	60
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0252 – Ing. Michal Nesvadba	62
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0290 – Michalis Dzikos	64
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0304 – Unipan a.s.....	69
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0378 – Aleš Mlejnek.....	71
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0391 – Věra Vojtíšková.....	73

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0397 – Pavel Gaubmann	75
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0398 – Magna Exteriors & Interiors s.r.o.	77
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0417 – Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Kopečná – Liberec 6 - Věra Hejkalová	83
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0418 – Věra Forbelská.....	87
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0419 – Ing. Jiří Rajf	91
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0420 – Pavel Gerö	95
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0421 – Alena Geröová.....	99
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0422 – Pavel Šoltys.....	103
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0423 – Alice Šoltysová.....	107
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0424 – Daniela Stejskalová.....	111
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0425 – Milan a Jiřinka Tarabovi.....	115
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0426 – Milena Tůmová.....	119
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0427 – Jaromír Tůma.....	123
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0428 – Jiřinka a Milan Tarabovi.....	127
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0429 – František Martenek	131
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0430 – Anna Martenková.....	135
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0431 – Jiří Kačer	139
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0432 – Jiřina Kačerová.....	143
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0433 – Ing. Zdeněk Stejskal.....	147
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0434 – Ing. Petr Horák.....	151
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0435 – Miroslava Horáková	155
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0436 – Ing. Jiří Forbelský	159
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0536 – Jaroslav Benda a Jaroslav Benda	163
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0649 – Lukáš Plechatý	165
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0650 – Lukáš Plechatý	167
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0651 – Lukáš Plechatý	169
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0652 – Lukáš Plechatý	171
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0683 – Immoprett CZ s.r.o.	173
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0688 – Immoprett CZ s.r.o.	176
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0699 – Jaroslav Honc.....	179

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0001 – HMB, spol. s r.o.

CJ MML 052830/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 337, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 340, 341/1, 341/2, 342

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Jako vlastníci pozemků a nemovitostí areálu na ppč. 337, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 340, 341/1, 341/2 342 kú. Rochlice u Liberce vznášíme námitku a požadavek k připravovanému územnímu plánu:

- tento náš areál je v současné době v plochách VD – plochy pracovních aktivit a ty zde v souladu s tím provozujeme.

Tímto požadujeme aby v nově pořizovaném územním plánu města Liberec , kde jsou již tyto parcely navrženy v plochách SA 4 - byl náš areál i nadále zařazen do ploch pracovních aktivit a i do budoucnosti zde kontinuálně mohla probíhat zavedená stávající strojírenská výroba /v intencích nezatěžování okolí, tak jako je tomu dosud / a abychom i nadále mohli zachovávat stávající pracovní zaměstnanost vč. rozvoje naší etablované firmy.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 337, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 340, 341/1, 341/2, 342 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování.

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant posoudil stav území a vymezil zde plochu smíšenou obytnou městskou. Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

Ve všech fázích pořizování ÚP byly pozemky navrženy do funkčních ploch smíšených aktivit. Ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky navrženy do ploch smíšených obytných městských.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021)

zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měňnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

Plocha smíšených obytných městských, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí, umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí a pohody bydlení.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Nerušící výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšených obytných městských. Nová výstavba rodinného bydlení nemůže dle podmínek uvedených v textové části omezit stávající pozemky pro výrobu v dané ploše. Nepřípustné je využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících pozemků jiného přípustného využití dané plochy; negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení i přes ochranná opatření překročí přípustné hygienické limity na sousedních pozemcích pro bydlení, sport a rekreaci a veřejné občanské vybavení.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšených obytných městských znemožněn nebo omezen.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0002 – HMB, spol. s r.o.

CJ MML 051231/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 337, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 340, 341/1, 341/2, 342

Rozhodnutí: **K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky před termínem**

Text námitky a odůvodnění:

Jako vlastníci pozemků a nemovitostí areálu na ppč. 337, 338/1, 338/2, 338/3, 339, 340, 341/1, 341/2 342 kú. Rochlice u Liberce vznášíme námitku a požadavek k připravovanému územnímu plánu:

- tento náš areál je v současné době v plochách VD – plochy pracovních aktivit a ty zde v souladu s tím provozujeme.

Tímto požadujeme aby v nově pořizovaném územním plánu města Liberec, kde jsou již tyto parcely navrženy v plochách SA 4 - byl náš areál i nadále zařazen do ploch pracovních aktivit a i do budoucnosti zde kontinuálně mohla probíhat zavedená stávající strojírenská výroba /v intencích nezatěžování okolí, tak jako je tomu dosud / a abychom i nadále mohli zachovávat stávající pracovní zaměstnanost vč. rozvoje naší etablované firmy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání návrhu ÚP (2013) se konalo dne 13. 6. 2013. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 8. 4. 2013 - 20. 6. 2013. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, bylo možné uplatnit námitku nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání návrhu ÚP (2013). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 4. 4. 2013. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží.**

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0025 – Jaroslav Čermák

CJ MML 065441/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/2, 253

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Naše společnost je majitelem areálu umístěného na adrese Doubská 997, Liberec Rochlice na ppč. 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/25 a 253. v k.u. Rochlice u Liberce vedené na LV 1135

Dne 29.5.2008 jsme podali podnět na změnu územního plánu č. 57/173 pro parcelu 253. Tento náš návrh nebyl v novém návrhu územního plánu brán v úvahu, a proto podáváme následující námítky:

V rozhodnutí Stavebního úřadu v Liberci o umístění stavby ze dne 20.4.1995 č.j. SÚ/2/1072/95/Dv se v čl 32. stanovuje: „pozemky parc. Č. 239, 240/1, 252/2 a 253 k.ú. Rochlice se vymezují jako stavební pozemky, jejich části budou využity pro umístění staveniště.“

V návaznosti na toto rozhodnutí byla realizována stavba, která byla kolaudována Stavebním a dopravním úřadem v Liberci dne 30.11.1995 č.j. SDÚ/7110/3943 A/95-ŠI, kterým je povoleno užívání stavby „realizované na p.p.č. 239,240/1, 252/2, 253, 240/3, 1610, 355/25, 313, 349, 355/5, 350/1 k.ú. Rochlice“.

Na základě těchto rozhodnutí pro mne jasně vyplývá, že pozemek ppč 253 je vymezen jako **pozemek stavební** a z tohoto důvodu žádám o opravu návrhu územního plánu tak, aby tato skutečnost byla jasně a nezpochybnitelně do nového územního plánu zapracována.

Dle legendy k územnímu plánu je celý náš areál zařazen do „plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)“. Vzhledem ke skutečnosti, že se v našich budovách provozují různé obchodní činnosti, je dle mého názoru příhodnější zařazení do „ploch smíšených aktivit (A)“.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/2, 253 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část 239/1, 239/4, 239/5, 253 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ); část 239/1, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO); 240/3, 240/5 stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): část 239/1, 253 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část 239/1, 253 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G),

Nový návrh pro společné jednání (2016): část 239/1, 253 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část 239/1, 253 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy smíšených aktivit (A); 240/3, 240/5 návrhové plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část 239/1, 253 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM); 240/3, 240/5 plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

Dokumentace pro vydání (2022): část 239/1, 253 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM); 240/3, 240/5 plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně: 239/1, 253, 239/4, 239/5 stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň; 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti; 240/3, 240/5 stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 253 zastavitelnou plochu a celý areál zařadit do ploch smíšených aktivit (A).

V ÚPML byla na pozemku parc. č. 253 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Jedná se o pozemek navazující na Plátenický potok a částečně ležící ve stanoveném záplavovém území, na pozemek rovněž zasahuje místní biokoridor a zároveň je součástí zeleného pásu. Vymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s prioritou 26 PÚR ČR, podle které se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Plátenický potok je součástí územního systému ekologické stability (podél vodního toku je vymezen funkční biokoridor místního významu 1497/1458/1498). Tento systém tvoří vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Dle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ, a jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Vodní toky jsou významnými krajinnými prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Tok Plátenického potoka a jeho břehové porosty jsou součástí na území města vymezeného systému ekologické stability. Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Jak vyplývá z § 4 zákona č. 114/1992 Sb., je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Na celém území města jsou v souladu se stanovenou koncepcí vytvářeny pásy zeleně pronikající zejména podél vodních toků z příměstské krajiny do hustě zastavěného území centra a pozemek parc. č. 253 je jeho součástí.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Uvedené pozemky jsou součástí zeleného pásu, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení pozemků jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročné (šetrné) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat zelené pásy podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umísťovat zastavitelné plochy. ÚPL na těchto pozemcích žádné protipovodňové opatření nenavrhuje, protože je součástí ÚSES a plochy zeleně sídelní umožňující rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost ÚSES v prostorech protipovodňových opatření, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Z důvodu ochrany toku, na kterém je navíc vymezen územní systém ekologické stability, respektování PÚR ČR, ZÚR LK a koncepce zelených pásů vytvářených podél vodních toků není vymezení zastavitelné plochy žádoucí.

V městském sektoru 04 – Rochlice-Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

Územní plán v souladu s § 18 vytváří 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. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou v dostatečném rozsahu odpovídající rozvojovým nárokům města vymezeny v jiných vhodnějších plochách. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

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

Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G), které byly na předmětných pozemcích vymezeny v návrhu ÚP, byly s ohledem na převažující smíšené využití ploch přehodnoceny do ploch smíšených aktivit (A).

Podatel námítky požaduje celý areál zařadit do ploch smíšených aktivit. Pozemek parc. č. 253 a větší část pozemku parc. č. 239/1 jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS) a větší část pozemku parc.č. 239/1 a zbytek předmětných pozemků do ploch smíšených obytných městských (SM), a proto se námítce vyhovuje částečně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky 239/4, menší část 239/1, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2, 240/3, 240/5 vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a pozemek 253 a větší část pozemku parc. č. 239/1 jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byly pozemky 239/4, část 239/1, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2, 240/3, 240/5 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM) a pozemek 253 a větší část pozemku parc. č. 239/1 jako plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námítce částečně vyhovuje.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0066 – Radim Wieser

CJ MML 073542/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 198, 199/1, 199/2, 199/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky:

POŽADUJI ZMĚNU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ Z PLOCH "A"
PO PLOCH "E"

POZEMKY A BUDOVY NA NICH SLOUŽÍ MNOHO DESÍTEK LET
JAKO DÍLNY A OPRAVÁRENSKÝ PROVOZ - AUTOSEKUIS.
NA ZÁKLADĚ ŽÁDOSTI BYLA USNEŠENÍM ZASTUPITELSTVA MĚSTA
LIBEREC č. 125/2012 ZE DNE 31.5.2012 VYDÁVA ZMĚNA ÚZEMNÍHO
PLÁNU - PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT - VD, KTEROU JSME HIRAPILI.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 198, 199/1, 199/2, 199/4 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do přestavbových ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování.

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant ÚPL posoudil stav území a vymezil zde plochu smíšených aktivit. Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

Plocha smíšených aktivit, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí, umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí a pohody bydlení.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Nerušící výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšených aktivit. Bydlení tyto funkce pouze doplňuje. Nová výstavba rodinného bydlení nemůže dle podmínek uvedených v textové části omezit stávající pozemky pro výrobu v dané ploše. Nerušící výrobu je možné v plochách smíšených aktivit za určitých podmínek umístit, dále také např. sklady a opravný.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu není vymezením plochy smíšených aktivit znemožněn.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitky nevyhovuje.

Územní plán v souladu s § 18 vytváří 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.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou v dostatečném rozsahu odpovídající rozvojovým nárokům města vymezeny v jiných vhodnějších plochách. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

V Zadání územního plánu bylo jako jeden z požadavků na plošné a prostorové uspořádání území stanoveno posoudit možnosti a podmínky rozšíření rekreačně sportovních ploch v sektorech s jejich podprůměrnou nabídkou. Jedním z těchto sektorů je i sektor 04 – R Rochlice – Nová Ruda. Pozemek je součástí ploch, které tvoří hlavní rekreační zeleň v těžišti obytných souborů Rochlice, Broumovská a Nová Ruda.

Jedná se o pozemky mezi funkčním biocentrem 1488 a domy s pečovatelskou službou. Pozemky jsou dotčeny ochranným pásmem vrchního elektrického vedení. Předmětné pozemky spolu s dalšími plochami zeleně dohromady vytvářejí zelené pásy pronikající z krajiny do zastavěného území města. Tyto pásy zeleně jsou jednou ze základních koncepcí územního plánu.

Uvedené pozemky jsou součástí zeleného pásu, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení pozemků jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

S ohledem na výše uvedené bylo vymezení zastavitelné plochy na uvedeném pozemku jako nevhodné zejména s ohledem na rozpor s koncepcí územního plánu a s ohledem na ochranu veřejné zeleně.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do funkčních ploch zeleně sídelní a jižní cíp pozemku parc. č. 1550/1 do ploch bydlení všeobecného.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0078 – Libuše Mošnerová

CJ MML 075056/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 526, 527

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Podávám námitku k současnému zařazení výše uvedeného území do „Ploch pro výrobu a skladování“ (41.E4.40.20) a požaduji jejich zařazení do „Ploch smíšených aktivit“ (218.A3.30.30), viz přílohy.

Vážení zástupci Magistrátu města Liberec, Odboru hlavního architekta,

tímto bychom Vás chtěli dle §44 (a násl.) zákona č. 183/2006 Sb., požádat o změnu (v návrhu) nového Územního plánu města Liberec, která spočívá ve vynětí pozemků specifikovaných v této žádosti/námítce, na nichž stojí rodinný dům a zahrada, z Plochy pro výrobu a skladování (Plocha v ÚP: 41.E4.40.20) a zařazení těchto pozemků do Plochy smíšených aktivit (Plocha v ÚP: 218.A3.30.30), viz příloha č. 1. Obr. 2.

Hlavní důvody pro změnu zařazení:

Současné zařazení Pozemků a rodinného domu do ploch:

- je v rozporu s kolaudačním souhlasem rodinného domu
- je v rozporu se skutečným, dlouhodobým užíváním Pozemků a rodinného domu
- omezuje plnohodnotné a dlouhodobé užívání předmětných nemovitostí
- separuje od okolních nemovitostí předmětné nemovitosti, které svým rozložením, architekturou, umístěním i užíváním náleží k okolním nemovitostem (rodinným domům a zahradám), nacházejícím se v těsné blízkosti.

Předmětné pozemky byly zakoupeny, a rodinný dům byl vystavěn a zkolaudován, za účelem trvalého bydlení již před rokem 1900, tj. v době, kdy se v okolí nenacházely průmyslové zóny ani továrny. Zároveň neexistují žádné podklady, kterými by předchozí nebo dnešní majitelé žádali o změnu zařazení předmětných nemovitostí v ÚP.

Současné využívání předmětných nemovitostí včetně rodinného domu je identické s využíváním v průběhu celého jejich trvání. Neexistuje podklad, ve kterém by předchozí nebo současní majitelé předmětných nemovitostí předkládali svůj záměr či úvahy o zdejší provozování výroby a skladování.

Ke změně zařazení předmětných nemovitostí v plochách ÚP Liberec (do ploch Výroby a skladování) tedy došlo pouze na základě vůle předchozích zpracovatelů/pořizovatelů/(atd.) ÚP Liberec, a to bez ohledu na kolaudační souhlas rodinného domu, popis využívání pozemků v katastru nemovitostí a reálné využívání předmětných nemovitostí.

Současné zařazení předmětných nemovitostí v plochách pro Výrobu a skladování nepřipustně omezuje zejména stavební úpravy a jejich povolení, náležící k trvalému bydlení a způsob následného využití rekonstruovaných či nově přebudovaných prostor, jak jsme se v praxi přesvědčili například při rekonstrukci střechy rodinného domu. Zároveň je tímto zařazením bezdůvodně a nepřehlednutelně snížena hodnota předmětných nemovitostí.

Kontraproduktivnost tohoto zařazení, pocházejícího z předchozích dekad, je prokázána zároveň časem, neboť za dobu trvání tohoto zařazení nedošlo k jakékoliv změně využívání předmětných nemovitostí. Dlouhodobý přínos, jako argument, je tedy zcela irelevantní.

S ohledem na výše uvedené shrnuji, že současné zařazení předmětných nemovitostí do ploch pro Výrobu a skladování pouze omezuje majitele těchto nemovitostí a v žádném ohledu nepřispívá k prokazatelnému rozvoji či přínosu města Liberec. Společně s majitelkou tedy požadujeme zařazení předmětných nemovitostí do Plochy smíšených aktivit (Plocha v ÚP: 218.A3.30.30), kam bezesporu patří, viz příloha č. 1. Obr. 2.

Pro informaci:

Současné zařazení předmětných nemovitostí do ploch má původ v době trvání předchozího politického režimu (80. léta) a proběhlo de facto jednostranně ze strany úřadů, neboť na tehdejší soukromá práva nebyl brán příliš zřetel. To vše bez ohledu na tehdejší skutečné využití předmětných nemovitostí, neboť se tyto nacházely v zájmovém území továrny Plastimat, která by skrze tyto měla výhodný logistický přístup k tehdejší hlavní silnici České mládeže. V souvislosti s tím je třeba dodat, že dnešní silnice České mládeže je v okolí předmětných nemovitostí již řadu let zaslepena a „hlavní tah“ pro dopravu byl přeložen o jednu řadu domů dále – v současnosti je tedy i z tohoto hlediska aktuální zařazení předmětných nemovitostí bezpředmětné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 526, 527 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje změnit funkční využití pozemků parc. č. 526 a 527 v katastrálním území Rochlice u Liberce z ploch pro výrobu a skladování na plochu smíšených aktivit.

Na základě uplatněné námítky došlo k opakovanému posouzení stavu v území a vzhledem k existenci stávajícího objektu pro bydlení a blízkosti výrobních areálů bylo vyhodnoceno vymezení plochy smíšených aktivit jako vhodné. Předmětné pozemky jsou označeny jako plocha 7.107.A.3.60.20.s.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

Vymezením plochy smíšených aktivit bude umožněno budoucí využití pozemků pro podnikatelské aktivity, což by odpovídalo stavu v lokalitě a zároveň zde bude možné zachovat bydlení jako doplňkovou funkci. Bydlení v rodinných domech ve funkční ploše smíšených aktivit je stanoveno jako podmíněně přípustné využití.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských. Předmětné pozemky jsou označeny jako plocha P7.107 – SM.3.60.20.s Bydlení v rodinných domech ve funkční ploše smíšených obytných městských je stanoveno jako přípustné využití.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako přestavbové plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch změn (rozvojové) přestavby ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce vyhovuje.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0080 – Zdena a Lubomír Šindlerovi

CJ MML 075402/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1529/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

...pozemek p.č. 1529 není vymezen jako plocha komunikace nebo veřejné prostranství.....

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastníci nemovitostí č.p. 434,474,470 a 479 v ul. Ptačí od roku 2006 žádají vlastníka

pozemku p.č. 1529 – Statutární město Liberec o zakreslení a zapsání příjezdové komunikace

do ulice Ptačí v k.ú. Rochlice u Liberce a zapsání do katastru nemovitostí! Přikládám kopie

žádostí doručené Statutárnímu městu Liberec dne 9.5.06, 1.9.06, 16.7.09 a 16.12.11.

V návrhu nového územního plánu Liberce není tato komunikace vymezena!!!

Vývoj funkčního využití:

Podatel uvádí, že se jedná o pozemek parc. č. 1529, avšak dle katastrální mapy jde o pozemek parc. č. 1529/1.

Pozemku parc. č. 1529/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochu komunikace nebo veřejného prostranství.

Ulice Ptačí zajišťuje v dané části přístup k několika rodinným domům bez další návaznosti.

Uvedená komunikace je přirozenou součástí ploch pro bydlení a vzhledem k jejímu významu není nezbytné ji samostatně vymezovat.

Plochy bydlení v souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Plochy dopravní infrastruktury se dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

Zápis do katastru nemovitostí není předmětem územního plánu. Územním plánem se v souladu s § 43 stavebního zákona stanovuje základní koncepce rozvoje území obce.

Bylo vyhodnoceno, že ulice Ptačí je místní komunikací bez zásadního významu v dopravní kostře města nebo v koncepci veřejných prostranství a z tohoto důvodu je součástí plochy bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0081 – Růžena Vlčková

CJ MML 075401/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1529

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

...pozemek p.č. 1529 není vymezen jako plocha komunikace nebo veřejné prostranství.....

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastníci nemovitostí č.p. 434,474,470 a 479 v ul. Ptačí od roku 2006 žádají vlastníka

pozemku p.č. 1529 – Statutární město Liberec o zakreslení a zapsání příjezdové komunikace

do ulice Ptačí v k.ú. Rochlice u Liberce a zapsání do katastru nemovitostí! Přikládám kopie

žádostí doručené Statutárnímu městu Liberec dne 9.5.06, 1.9.06, 16.7.09 a 16.12.11.

V návrhu nového územního plánu Liberce není tato komunikace vymezena!!!

Vývoj funkčního využití:

Podatel uvedl, že se jedná o pozemek parc. č. 1529, avšak dle katastrální mapy jde o pozemek parc. č. 1529/1.

Pozemku parc. č. 1529/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochu komunikace nebo veřejného prostranství.

Ulice Ptačí zajišťuje v dané části přístup k několika rodinným domům bez další návaznosti. Uvedená komunikace je přirozenou součástí ploch pro bydlení a vzhledem k jejímu významu není nezbytné ji samostatně vymezovat.

Plochy bydlení v souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Plochy dopravní infrastruktury se dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

Zápis do katastru nemovitostí není předmětem územního plánu. Územním plánem se v souladu s § 43 stavebního zákona stanovuje základní koncepce rozvoje území obce.

Bylo vyhodnoceno, že ulice Ptačí je místní komunikací bez zásadního významu v dopravní kostře města nebo v koncepci veřejných prostranství a z tohoto důvodu je součástí plochy bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0082 – Dagmar a Jaromír Láskovi

CJ MML 075399/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1529/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

...pozemek p.č. 1529 není vymezen jako plocha komunikace nebo veřejné prostranství.....

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastníci nemovitostí č.p. 434,474,470 a 479 v ul. Ptačí od roku 2006 žádají vlastníka

pozemku p.č. 1529 – Statutární město Liberec o zakreslení a zapsání příjezdové komunikace

do ulice Ptačí v k.ú. Rochlice u Liberce a zapsání do katastru nemovitostí! Přikládám kopie

žádostí doručené Statutárnímu městu Liberec dne 9.5.06, 1.9.06, 16.7.09 a 16.12.11.

V návrhu nového územního plánu Liberce není tato komunikace vymezena!!!

Vývoj funkčního využití:

Podatel uvádí, že se jedná o pozemek parc. č. 1529, avšak dle katastrální mapy jde o pozemek parc. č. 1529/1.

Pozemku parc. č. 1529/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochu komunikace nebo veřejného prostranství.

Ulice Ptačí zajišťuje v dané části přístup k několika rodinným domům bez další návaznosti.

Uvedená komunikace je přirozenou součástí ploch pro bydlení a vzhledem k jejímu významu není nezbytné ji samostatně vymezovat.

Plochy bydlení v souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Plochy dopravní infrastruktury se dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

Zápis do katastru nemovitostí není předmětem územního plánu. Územním plánem se v souladu s § 43 stavebního zákona stanovuje základní koncepce rozvoje území obce.

Bylo vyhodnoceno, že ulice Ptačí je místní komunikací bez zásadního významu v dopravní kostře města nebo v koncepci veřejných prostranství a z tohoto důvodu je součástí plochy bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0087 – Petr Prchal

CJ MML 077557/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1529/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

...pozemek p.č. 1529 není vymezen jako plocha komunikace nebo veřejné prostranství.....

ODŮVODNĚNÍ:

Vlastníci nemovitostí č.p. 434,474,470 a 479 v ul. Ptačí od roku 2006 žádají vlastníka

pozemku p.č. 1529 – Statutární město Liberec o zakreslení a zapsání příjezdové komunikace

do ulice Ptačí v k.ú. Rochlice u Liberce a zapsání do katastru nemovitostí! Přikládám kopie

žádostí doručené Statutárnímu městu Liberec dne 9.5.06, 1.9.06, 16.7.09 a 16.12.11.

V návrhu nového územního plánu Liberce není tato komunikace vymezena!!!

Vývoj funkčního využití:

Podatel uvedl, že se jedná o pozemek parc. č. 1529, avšak dle katastrální mapy jde o pozemek parc. č. 1529/1.

Pozemku parc. č. 1529/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochu komunikace nebo veřejného prostranství.

Ulice Ptačí zajišťuje v dané části přístup k několika rodinným domům bez další návaznosti.

Uvedená komunikace je přirozenou součástí ploch pro bydlení a vzhledem k jejímu významu není nezbytné ji samostatně vymezovat.

Plochy bydlení v souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Plochy dopravní infrastruktury se dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

Zápis do katastru nemovitostí není předmětem územního plánu. Územním plánem se v souladu s § 43 stavebního zákona stanovuje základní koncepce rozvoje území obce.

Bylo vyhodnoceno, že ulice Ptačí je místní komunikací bez zásadního významu v dopravní kostře města nebo v koncepci veřejných prostranství a z tohoto důvodu je součástí plochy bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0088 – Luboš Beran

CJ MML 076994/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 466

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

*PROTI ZAŘAZENÍ P.Č. 466
DO PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (E)*

Požaduji zařadit p. č. 466 v k.ú. Rochlice u Liberce do ploch bydlení, příp. ploch smíšených aktivit, aby byla umožněna realizace záměru výstavby rodinného domu. Parcela navazuje na zástavbu rodinných domů (p.č. 465 a 462), i když návrh územního plánu je také zařazuje do ploch výroby a skladování. Od roku 1928 je dotčený pozemek ve vlastnictví naší rodiny. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada a jako zahrad je i využíván.

Přilehlá trať je vedena v hlubokém zářezu, plnicím protihlukovou funkcí.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 466 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zeleně – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování na pozemku parc. č. 466 a požaduje vymežit plochu pro bydlení nebo plochu smíšených aktivit z důvodu výstavby rodinného domu.

Na základě uplatněné námítky došlo k opakovanému posouzení stavu v území a vzhledem k existenci stávajícího objektu pro bydlení na sousedící ploše bylo vyhodnoceno vymezení plochy smíšených aktivit jako vhodné.

Vymezením plochy smíšených aktivit bude umožněno budoucí potenciální využití pozemku pro podnikatelské aktivity, nebo zde bude možné zachovat bydlení jako doplňkovou funkci. Bydlení v rodinných domech je stanoveno jako podmíněně přípustné využití funkční plochy smíšených aktivit.

Upozorňujeme, že pozemek p.č. 466 je situován v zastavěném území, ale je zatížen limity využití území, které omezují požadovanou realizaci stavby pro bydlení. Jedná se o stanovené záplavové území Slunného potoka - záplavové území-Q100 (polovina pozemku), OP výrobního zařízení, OP dráhy, OP letiště (proti klamavým světlům). Z pohledu vlivů na pohodu bydlení není tento pozemek pro výstavbu RD příliš vhodný (hluk, mikroklimatické podmínky).

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) je pozemek vymezen ve stabilizované ploše smíšených obytných městských, kde bydlení v rodinných domech je stanoveno jako přípustné využití.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch smíšených obytných městských.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0133 – Hana Schröterová

CJ MML 090946/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/109

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: JAKO VLASTNÍK POZEMKU ŽÁDÁM O PONECHÁNÍ
POZEMKU V KATEGORII PLATNÉHO ÚP – TUDÍŽ V PLOCHÁCH
REKREACE
- JE TO MÁ MOŽNOST TRÁVENÍ VOLNÉHO ČASU
- POHLED Z OKNA DO ZELENĚ NA VLASTNÍ ZAHRADKU
- MOŽNOST PĚSTOVÁNÍ VLASTNÍHO OVOCE A ZELENINY

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/109 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemku plochu rekreace.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch bydlení městského. A nebyl tedy již od roku 2002 územním plánem určen jako plocha rekreační, přestože je tak fakticky využíván.

Projektant v souladu s cíli územního plánování prověřuje stav území, pokud vyhodnotí potřebu změny v území, navrhuje jiné funkční využití, které nejlépe vytváří urbanistickou koncepci. Nově navržené funkční využití nemusí respektovat stávající stav.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy. Zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0143 – Vlastimil Dostál

CJ MML 093523/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/108

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

V souladu s platným právním řádem ČR požadujeme jako vlastníci pozemku uvedené parcely a našim vlastníkem, aby pozemek prošel k užívání jako zahrádka podle dohody o užívání práva osobního užívání pozemku ze dne 14.5.1986.

Plánovanou výstavbou by bylo porušeno vlastnícké právo a ztráta funkce rekreace, také i ztráta cenné atraktivity našeho bytu v přílehlém domě. Pozemek byl podle územního plánu určen jako „plochy rekreace“ a tak je také dosud užíván. Trušením bytům přišli a možnost trávit volný čas v příjemném prostředí zeleně a květin.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/108 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje, aby pozemek parc. č. 1579/108 mohl být využíván jako zahrádka.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch bydlení městského. A nebyl tedy již od roku 2002 územním plánem určen jako plocha rekreační, přestože je tak fakticky využíván. Projektant v souladu s cíli územního plánování prověřuje stav území, pokud vyhodnotí potřebu změny v území, navrhuje jiné funkční využití, které nejlépe vytváří urbanistickou koncepci. Nově navržené funkční využití nemusí respektovat stávající stav.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy. Zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0166 – Ing. arch. Petr Kincl

CJ MML 096648/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1716/200

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: PODÁVÁM NÁMITKU PROTI NÁVRHU VEDENÍ TRASY TRAMVAJOVÉ TRATI VČETNĚ OCHRANNÝCH KORIDORŮ A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV V HAŠKOVĚ A DOBIAŠOVĚ ULICI, V LIBERCI - ROCHLICÍCH.

ODŮVODNĚNÍ: NAVRŽENÁ TRAMVAJOVÁ TRATĚ SE PRAKTICKY DOTÝKÁ MĚHO POZEMKU S GARÁŽÍ A ZNEMOŽŇUJE TAK BUDOUCÍ UŽÍVÁNÍ GARÁŽE VČETNĚ JEJÍHO MOŽNĚHO PRODEJE. TRAMVAJOVOU TRATĚ JE MOŽNO VĚST PO DRUHÉ STRANĚ ULICE DOBIAŠOVA NA POZEMCÍCH, KTERÉ JSOU DOPOSUD VOLNĚ A NEZASTAVĚNĚ. DALŠÍM PROBLÉMEM JE TĚŽ HLUCŇNOST TRAMVAJE.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1716/200 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 pozemek do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením tramvajové trati, která se dotýká jeho pozemku.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, 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 další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je 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 a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace v části ulice Krejčího a úsek vedený ulicí Dobiášova zde plynule navazuje. Z hlediska přístupu k zastávkám je praktičtější vést tramvajovou trať přimknutou k zástavbě.

Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury. Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě se řídí zákonem č. 184/2006 Sb., který upravuje postup řízení i stanovení náhrad. A není předmětem územního plánu. Do doby vydání územního plánu zastupitelstvem města není územní plán závazný pro rozhodování v území. Proto nelze před jeho vydáním provádět směny nebo výkupy pozemků. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území.

Přístup na pozemky garáží a případná protihluková opatření budou řešeny v dalších stupních projektové přípravy.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného a koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU-4.TT.4. zůstává zachován (vede mimo dotčený pozemek).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0173 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 093680/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 357/2, 359, 388/8

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NEPOUHLAČIM S NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM
V KONCEPTU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
LIBERCE

Já, Kulhavý Miroslav, bytem Dlouhomostecká 752, Liberec 30, r.č. 640317/1005 jsem podal dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemků, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemky v k.ú. Rochlice u Liberce p.č. 357/2, 359, 388/8 nyní vedeny jako ostatní plochy – jiné a manipulační plocha. Žádal jsem o změnu využití pozemků na plochu bydlení čistého, popřípadě městského a na této žádosti trvám.

Pozemky jsem koupil od Magistrátu města Liberec jako investici.

Magistrát města Liberec zde povolil zahrádky, včetně zahradních domků a vybíral od zahrádkářů nájemné, což mohu doložit nájemními smlouvami.

Pokud by pozemky zůstali zařazeny dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberec zažalovat o finanční vyrovnání.

Pozemky se nacházejí přímo mezi již zastavenými okolními pozemky.

Pokud trváte na tom zachovat u potoka průchozí biokoridor, navrhuji zařadit do BČ část pozemků, dle zákresu do katastrální mapy.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 357/2, 359, 388/8 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu bydlení. Jako důvod uvádí existenci stávajících zahrádek.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly na pozemcích vymezeny nezastavitelné plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. V těchto plochách bylo umožněno realizovat zařízení pro zajištění správy a provozu ploch.

Ve všech fázích procesu pořizování ÚP bylo pro pozemky stanoveno funkční využití plochy sídelní zeleně. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobená přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií, a to jako zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Na uvedených pozemcích je stanoveno záplavové území - Q100 Plátenického potoka. Vymezovat požadované plochy v záplavových územích je v rozporu se schválenou PÚR ČR, zejména s ustanoveními uvedenými v čl. 25 a 26. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. Dle § 31 odst. (4) zák. č. 183/2016 Sb., je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů.

Dle zásady Z29 ZÚR LK se mají vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních opatření na ochranu před povodněmi především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany před povodněmi prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny, formy opatření ochrany před povodněmi technického charakteru musí respektovat principy minimalizace negativních vlivů na biologickou rozmanitost a stabilitu ekosystémů.

Na pozemky zasahuje místní biokoridor 1497/1458/1498, který je součástí územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 zák. č. 183/2016 Sb. a zároveň je naplněno ustanovení § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kde je jako jedna ze základních povinností při ochraně přírody definována ochrana systému ekologické stability jako povinnost všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Vytváření územního systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření pro ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Přes předmětné pozemky prochází zelený pás. V souladu s výše uvedenými skutečnostmi a s ohledem na koncepci územního plánu, kdy jsou podél vodotečí vytvářeny pásy veřejné zeleně, bylo vyhodnoceno vymezení požadované plochy jako neakceptovatelné.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec, konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i koncepce města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0184 – Mgr. Jana Kočí

CJ MML 094070/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1235/2, 1235/86

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Plocha v Návrhu ÚP č. 4.34.C3.40.30

Pod uvedenou plochou se nachází zatrubněný potok, který v minulosti zásoboval koupaliště v k.ú. Rochlice (na konci ulice U Močálu, nyní jsou na ploše tenisové kurty)

Potok, i když s menší vydatností, je nyní umístěn pod terénem. Jakákoliv stavba znamená zhoršení odtokových podmínek a tím případnou hrozbu pro okolní stávající zástavbu. V již tak zahuštěné zástavbě okolního sídliště bude prospěšné nechat zelené plochy pro relaxaci. Okolní plochy zeleně jsou pro veřejnost hůře přístupné, protože pokrývají okolní svahy. Vzhledem k omezením zatrubněnou vodotečí a s plánovanou stavbou TT Rybníček – Rochlice požadují zvážit a vyřadit tuto plochu z Návrhu Územního plánu Liberce.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1235/2, 1235/86 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC), plochy dopravní infrastruktury (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1235/2 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek parc. č. 1235/86 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1235/2 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství

s převahou zeleně (PZ); pozemek parc. č. 1235/86 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch smíšených ostatních (služby, obchod a drobná výroba – SS) a částečně do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zvážit a popřípadě zařadit pozemky parc. č. 1235/2 a 1235/86 do ploch nezastavitelných.

ÚPML stanovil pozemkům parc. č. 1235/2 a 1235/86 funkční využití plochy smíšené ostatní (služby, obchod a drobná výroba) a částečně plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Jedná se o plochu v zastavěném území města. V současné době jsou oba pozemky téměř ze sta procent zpevněny, na pozemku parc. č. 1235/2 byla již realizována stavba myčky aut jako stavby dočasné. Pozemek parc. č. 1235/86 slouží jako místní komunikace (spojení ulice U Močálu a Na Jezírku). Intenzifikace využití zastavěného území je přitom pro město nezbytná s ohledem na výrazné ohraničení zastavitelného prostoru města komplexem ekologicky stabilních ploch, tvořících přírodní hodnoty a zároveň limity využití řešeného území.

Plochy smíšené centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jsou umísťované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích. V tomto případě se jedná o rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu.

Navrhovaná komunikace 4.47.M. je hlavní rozvojovou potřebou i pro samotné těleso tramvajové trati do Rochlic. Dotčenými pozemky p. č. 1235/2, 1235/86 prochází návrh tramvajové trati z dolního centra města k sídlišti Dobiášova (Rochlice) a dále do Vesce a Doubí. Stavba je připravována minimálně ve dvou etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, dále je vedena ulicemi U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu a Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice až k nově navržené tramvajové točce u ulic Dobiášova a Vratislavická. V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Při návrhu tramvajové trati projektant ÚPL prověřoval více variant jejího vedení. Ve výsledné variantě zasahuje trať svým tělesem do dotčených pozemků, neboť směrový oblouk potřebný k provedení tramvaje je po přímém úseku ulice Melantrichova (ve směru od ulice Dr. M. Horákové) takový, že zasahuje do obou dotčených pozemků (p. č. 1235/2, 1235/86).

Výše popsané vedení tramvajové trati do Vesce a Doubí (přes sídliště Dobiášova) je vhodné jak z hlediska technického provedení, tak z hlediska zajištění dostatečného počtu cestujících v návaznosti na velké obytné soubory. Tramvajová trať (TT) byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada autobusových linek.

Plocha sídelní zeleně je navržena jako propojení pásu sídelní zeleně mezi sídlištěm Rochlice a Horní Kopečná, v ulici U Močálu má tato zeleň především ochrannou a doprovodnou funkci.

V územně analytických podkladech nejsou v uvedené lokalitě problémy s vodotečí evidovány. Funkci veřejné zeleně v lokalitě plní několik okolních ploch veřejných prostranství s převahou zeleně např.

plocha P1.52.PZ, a nebo stabilizované plochy sídelní zeleně pod sídlištěm Na Žižkově (u ulic Pod Sadem Míru a U Domoviny).

Otázka konkrétního řešení vedení vodoteče a tramvajové trati bude součástí dalších stupňů projektové dokumentace. Nicméně projektant ÚPL při návrhu TT s touto problematikou počítal.

V dokumentaci pro vydání ÚPL došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí jsou dotčené pozemky. Na základě předložené podrobné prověřovací studie (projektování dokumentace pro územní rozhodnutí) došlo k upravení vymezení tramvajové tratě a s tím došlo též k úpravě funkčního využití plochy, na kterou veřejně prospěšná dopravní stavba CNU.4.47.DS - vedení tramvajové tratě zasahuje.

Pozemek parc. č. 1235/2 je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a pozemek parc. č. 1235/86 je z výše uvedených důvodů zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tramvajová trať je stále navrhována.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0186 – Alena Kubátová

CJ MML 088352/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/107

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: V souladu s platným právním řádem ČR požaduji jako vlastník shora uvedeného pozemku v mém vlastnictví, aby bylo jeho funkční využití společně se sousedními pozemky převedeno do ploch rekreace (R). V návrhu ÚP je lokalita vč. mého pozemku označena jako sektor č.4.37.C4.30.40. Alternativně žádám o vyjmutí mé parcely z návrhové lokality 4.37.C4.30.40 ÚP, tzn. ponechání v kategorii platného ÚP.

Jsem majitelkou parcely 1579/107, kterou jsem zakoupila výlučně pro účel zbudování zahrady a to za těchto skutečností :

- sousedí bezprostředně s domem, ve kterém bydlím od jeho postavení v roce 1973
- přes pozemek prochází ochranné pásmo VN 35kV, VVN 110kV, tudíž na pozemku není možné stavět
- je to místo nedostupné z veřejných komunikací
- na sousedních pozemcích rovněž není možná výstavba z důvodu existujících ochranných pásem VN 35kV, VVN 110kV, či ochranného pásma vodovodního řádu
- zbudování zahrady je v souladu s ÚP
- možnosti, jak trávit volný čas, jsou v panelovém domě značně omezeny

Odůvodnění námítky:

z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty cenové atraktivity mého bytu v přilehlém domě, jehož je zahrada součástí
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možnosti trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požaduji zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35kV, VVN 110kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- Pozemek p.č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení.
- Soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celek, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku.
- V posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert. Došlo tím

k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!

- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých - Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V blízkém okolí je mnoho neprodaných bytů.
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady
- poškození vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň
- rozpor se zájmem místních obyvatel - viz veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/107 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymežit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch bydlení městského. A nebyl tedy již od roku 2002 územním plánem určen jako plocha rekreační, přestože je tak fakticky využíván. Projektant v souladu s cíli územního plánování prověřuje stav území, pokud vyhodnotí potřebu změny v území, navrhuje jiné funkční využití, které nejlépe vytváří urbanistickou koncepci. Nově navržené funkční využití nemusí respektovat stávající stav.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Poživatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0187 – Zdeněk Pabiška

CJ MML 088360/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1546

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky:

Jako vlastník a restituent pozemkové parcely p. p. č. 1546 – louka o výměře 10 502 m² v katastrálním území Rochlice u Liberce podávám znovu již mnohokrát od roku 2000 opakovanou námitku k zařazení mého pozemku do plochy urbanizované zeleně s funkcí rekreačního parku a nesouhlasím s odmítnutím mé námítky z 29. dubna 2011 k projednávanému návrhu nového územního plánu města Liberce. Přitom musím zdůraznit, že sousední pozemky, zařazené dříve také do zemědělské půdy, byly po nabytí právníčkou osobou přeměněny ve stavební parcely a uskutečnila se na nich rozsáhlá bytová výstavba bez nutnosti ponechání jejich části na rekreační zónu pro jejich obyvatele. To považuji za diskriminaci soukromníka.

Sám bych chtěl využít tuto svou parcelu na postavení rodinných domků pro účely bydlení celé mé rodiny. V případě, že mi nemůžete vyhovět, žádám znovu o výměnu tohoto pozemku za jiný pozemek, kde bych mohl uskutečnit svůj záměr.

Výpis z katastru nemovitostí a mapové podklady už nepřikládám, protože jsem je zasílal již několikrát.

Doufám, že mé námitce vyhovíte. Děkuji za příznivou zprávu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s plochou veřejné zeleně a požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochy pro bydlení, umožňující realizaci rodinných domů, jako důvod uvádí potřebu stavby RD pro své děti a výstavbu na sousedních pozemcích.

V ÚPML byl uvedený pozemek součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně. V době platnosti tohoto územního plánu byly přijaty dva podněty na změnu územního plánu označené jako 7/25 a 18/23. Ani jeden z těchto podnětů nebyl kladně projednán a nebyl vydán. Dle § 46 stavebního zákona lze dovodit, že na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok. Do procesu pořízení změny vstupuje celá řada subjektů, přičemž je třeba dosáhnout rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území.

Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří 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. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou v dostatečném rozsahu odpovídající rozvojovým nárokům města vymezeny v jiných vhodnějších plochách. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

Ve všech fázích pořizování ÚPL byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně, ploch nezastavitelných.

Jedná se o pozemek mezi funkčním biocentrem označeným 1488 a domy s pečovatelskou službou. Tato bytová výstavba vznikla na pozemcích bydlení čistého a bydlení městského, které byly již dlouhodobě určeny pro bydlení.

V Zadání územního plánu Liberec bylo jako jeden z požadavků na plošné a prostorové uspořádání území stanoveno „posoudit možnosti a podmínky rozšíření rekreačně sportovních ploch v sektorech s jejich podprůměrnou nabídkou. Jedním z těchto sektorů je i sektor 04 - Rochlice – Nová Ruda. Pozemek tvoří hlavní rekreační zeleň v těžišti obytných souborů Rochlice, Broumovská a Nová Ruda. Předmětný pozemek je součástí rekreační oblasti, kde je vymezen také místní i čtvrtkový park.

V ÚPL byly plochy zeleně sídelní 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 apod. Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města.

V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích – znění dle 263/2019 Sb. je veřejná zeleň součástí veřejného prostranství, která je přístupná každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0200 – Bohdan Jezdinský

CJ MML 096952/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 538/2

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: PROTI ZARÁZENÍ CELE PLOCHY p.p. jako
PLOCHA PŘÍRODY A KRAJINY ~~TRVAJÁ~~ ZELENĚ
SÍDELNÍ

p.p. 538/2 jsem koupil při privatizaci POZEMNÍCH STAVEB
jako ohradní plocha neplodná,
BYLA PODÁNA NÁMITKA KE KONCEPTU ÚP L6e
JIŽ 06.05.2011 - TRVÁ MNA PŘEVEDENÍ DO
ÚZEMÍ S VYUŽITÍM.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 538/2 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P), železniční tratě včetně ochranných koridorů,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P), železniční tratě včetně ochranných koridorů,

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část stabilizované plochy výroby a skladování (E), východní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) včetně koridorů územních rezerv, železniční trati včetně koridorů,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část stabilizované plochy výroby a skladování (E), východní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) včetně koridorů územních rezerv, železniční trati včetně koridorů,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část stabilizované plochy výroby lehké (VL), východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy dopravní silniční (DS) včetně koridorů dopravní infrastruktury.

Dokumentace pro vydání (2022): západní část stabilizované plochy výroby lehké (VL), východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy dopravní silniční (DS) včetně koridorů dopravní infrastruktury.

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit zastavitelnou plochu výroby.

V ÚPML byla na pozemku vymezena nezastavitelná plocha krajinné zeleně podél železniční trati.

V konceptu ÚP (2011) a v návrhu ÚP bylo na předmětném pozemku navrženo dopravní napojení (návrh místní komunikace) stávajících výrobních ploch na navrženou páteřní komunikaci – spojku mezi ulicemi České Mládeže – U Stadionu a tím i alternativního dopravního napojení výrobního okrsku na základní dopravní kostru města. Zbývá část pozemku byla ponechána jako plochy sídelní zeleně.

Na základě výsledků projednání návrhu ÚP došlo k úpravě dopravního řešení pro napojení rozvojových ploch výroby a ploch sportu. Na pozemek podatele zasahuje plocha komunikace 9.44. M, která byla částečně vedena po stávající komunikaci. Pozemek podatele je od stávajícího výrobního areálu oddělen touto komunikací, avšak v novém návrhu ÚP se navrhovaná komunikace stáčí severovýchodním směrem a západní část předmětného pozemku je tedy přiřčena k plochám výroby a skladování.

Na části pozemku je vymezena sídelní zeleň. Zeleň v městském prostoru má významnou hygienickou funkci, snižuje prašnost a hlučnost. S přihlédnutím k lokalitě, ve které se nachází pozemek p.č. 538/2, je funkční využití plochy sídelní zeleně na tomto pozemku žádoucí.

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

Podatel námítky požaduje vymezit zastavitelnou plochu výroby. Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen následovně: západní část stabilizované plochy výroby lehké (VL), východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy dopravní silniční (DS) včetně koridorů dopravní infrastruktury Z9.44.DS, a proto se námitce vyhovuje částečně.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0217 – Karel Matuška

CJ MML 089235/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 388/6, 357/1, 388/3, 388/7

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

ŽÁDATI O ZAŘAZENÍ DO PLOCH URČENÝCH
PRO VÝSTAVBU VILADOMU. (NEBO ALTERNATIVNĚ JAKO ČÁST)
POZEMEK JE NACHÁZÍ V RÁDOVÉ ÉASTAVBĚ
ÉINVOZOVÁNÉ DŮMU V ULICI MARŠÁKOVA, BEZPROBLEMOK
PŘÍSTUP A NÁPOJENÍ NA VÉŠCHNÝ SÍŤ

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 388/6, 357/1, 388/3, 388/7 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), parc. č. 357/1 stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (VH),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 357/1 stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (V),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 357/1 stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (V),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 357/1 stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (V),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 357/1 stabilizované plochy vodní a vodohospodářské (V),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), parc. č. 357/1 stabilizované vodní plochy a toky (WT),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), parc. č. 357/1 stabilizované vodní plochy a toky (WT).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymežit plochu bydlení. Jako důvod uvádí návaznost na stávající zástavbu a dostupnost infrastruktury.

dostupnost infrastruktury.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly na pozemcích vymezeny nezastavitelné plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Ve všech fázích procesu pořizování ÚP bylo pro pozemky stanoveno funkční využití plochy sídelní zeleně a pro pozemek parc. č. 357/1 plochy vodní a vodohospodářské. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně a pozemek parc. č. 357/1 do vodní plochy a toky.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha sídelní zeleně (Z) a pozemek parc. č. 357/1 jako plochy vodní a vodohospodářské (V). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a pozemek parc. č. 357/1 do vodní plochy a toky (WT). Tato úprava je způsobená přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií, a to jako zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Nejedná se však ani o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Jedná se o soubor pozemků se vzrostlou zelení na konci zástavby. Pozemek parc. č. 357/1 je v katastru nemovitostí evidován jako vodní plocha. Dle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., je tento druh pozemku vymezen tam, kde se nachází koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina. Takový pozemek je významným krajinným prvkem v souladu § 3 odst. (1) písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zásah do významného krajinného prvku je v rozporu se zájmy ochrany přírody.

Na uvedených pozemcích je stanoveno záplavové území - Q100 Plátenického potoka. Vymezovat požadované plochy v záplavových územích je v rozporu se schválenou PÚR ČR, zejména s ustanoveními uvedenými v čl. 25 a 26. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. Dle § 31 odst. (4) zák. č. 183/2016 Sb., je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů.

Dle zásady Z29 ZÚR LK se mají vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních opatření na ochranu před povodněmi především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany před povodněmi prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny, formy opatření ochrany před povodněmi technického charakteru musí respektovat principy minimalizace negativních vlivů na biologickou rozmanitost a stabilitu ekosystémů.

Na pozemky zasahuje místní biokoridor 1497/1458/1498, který je součástí územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 zák. č. 183/2016 Sb. a zároveň je naplněno ustanovení § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kde je jako jedna ze základních povinností při ochraně přírody definována ochrana systému ekologické stability jako povinnost všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Vytváření územního systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření pro ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Přes předmětné pozemky prochází zelený pás. V souladu s výše uvedenými skutečnostmi a s ohledem na koncepci územního plánu, kdy jsou podél vodotečí vytvářeny pásy veřejné zeleně, bylo vyhodnoceno vymezení požadované plochy jako neakceptovatelné.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec, konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i koncepce města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně a pozemek parc. č. 357/1 do vodní plochy a toky.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0223 – Václav Malý

CJ MML 096573/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1804, 1805, 1806, 1801/2, 1820/25

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

.....
Základní nesoulad - místo 4.45. P
.....

Už nyní z důvodu projednávání nového ÚP má nemovitost velmi sníženou tržní hodnotu.

Proto žádám od města Liberce náhradní parcely i nemovitost před realizací záměru ÚP.

Dále žádám do budoucna u parcel 1801/2 a 1820/25 možnost provést nivelitu s parkovištěm prodejny LIDL v Vratislavické ulici s opěrnou zdí na 1820/25 a povrchovou úpravou za účelem podnikání v oboru služeb.

Příloha: Odůvodnění

Parcely a nemovitost po přijetí ÚP budou mít velmi sníženou tržní hodnotu.

Proto žádám od města Liberec závazek na náhradní parcely i nemovitost před realizací z ÚP.

Pozemky 1801/2 a 1820/25 jsou pořízeny na účelem podnikání v oboru služeb.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1804, 1805, 1806, 1801/2, 1820/25 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ) a parc. č. 1820/25 do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s plochou veřejných prostranství 4.45.VK a s vedením tramvajové trati přes jeho pozemky.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, 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.

Tramvajová doprava je 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 a spolehlivosti.

Na základě uplatněné námítky bylo prověřeno vymezení přestavbové plochy 4.45.VK (koncept ÚP) a 4.45.P. (návrh ÚP). Na základě úpravy vymezení koridoru pro TT byla plocha 4.45.P následně vypuštěna a pozemky podatele vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšených aktivit. Pozemky podatele lze v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených aktivit využít pro podnikání v oboru služeb.

Stavba tramvajové trati je připravována minimálně ve dvou etapách. První etapa spočítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulic U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově, přes sídliště Dobiášova a Rochlice až k nově navržené tramvajové točce u ulic Dobiášova, Vratislavická. V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury. Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě se řídí zákonem č. 184/2006 Sb., který upravuje postup řízení i stanovení náhrad. A není předmětem územního plánu. Do doby vydání územního plánu zastupitelstvem města není územní plán závazný pro rozhodování v území. Proto nelze před jeho vydáním provádět směny nebo výkupy pozemků. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území. Terénní úpravy se řeší územním a stavebním řízením.

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 k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Stávající objekt lze využívat v souladu s kolaudačním souhlasem do doby realizace tramvajové trati.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských a je přes ně vymezen koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU- 4.TT.4.

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

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0249 – Zdeněk Nesvadba

CJ MML 096531/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/3

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Parcela č. 1302/3 v k.ú. Rochlice u Liberce, jejímž jsem vlastníkem, je vymezena v územním plánu Města Liberec jako plocha “BČ” tedy určená k zástavě pro bydlení.

V současně projednávaném **novém územním plánu Města Liberce** je parcela č. 1302/3 v k.ú. Rochlice u Liberce vedena v plochách “ZAHRADY”.

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník **parcely č. 1302/3** v k.ú. Rochlice u Liberce zásadně **NESOUHLASÍM** s vymezením předmětné parcely do ploch “ZAHRADY”.

Požaduji ponechání **parcely číslo 1302/3** v k.ú. Rochlice u Liberce **v plochách pro bydlení “BČ”** tak, jak to bylo původně z následujících důvodů:

1. Pozemek byl zakoupen k výstavbě domu pro bydlení.
2. Na předmětné **parcele číslo 1302/3** je plánována část stavby rodinného domu ze **sousední parcely 1302/5 a 1302/6**, jejímž vlastníkem je syn Michal Nesvadba, který má již projekt na stavbu rodinného domu a budeme žádat o územní rozhodnutí.
3. Změna využití ploch dle nově navrhovaného územního plánu **neumožňuje stavbu**, a tím mi vznikne prokazatelná ztráta. Pokud mé námitce nevyhovíte, budu nucen požadovat uhrazení všech nákladů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/3 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Podatel námítky uvádí, že je pozemek nesprávně v plochách „zahrady“. Druh pozemku uvedený v katastru nemovitostí se liší od funkční plochy definované územním plánem. V katastru nemovitostí je druh pozemku uveden jako „zahrada“. V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 3 odst. (1) a (3) je území členěno na plochy, které jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

V ÚPML byl pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby konceptu ÚP (2011) nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch veřejné zeleně (VZ). Současně nezastavěné pozemky doplnil projektant ÚPL v konceptu ÚP (2011) o další plochy zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec.

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné námítky byla na pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0250 – Zdeněk Nesvadba

CJ MML 096530/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1295

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Parcela č. 1295 v k.ú. Rochlice u Liberce, jejímž jsem vlastníkem, je vymezena v územním plánu Města Liberec jako plocha “BČ” tedy určená k zástavě pro bydlení.

V současně projednávaném **novém územním plánu Města Liberce** je **parcela č. 1295 v k.ú. Rochlice u Liberce** vedena v plochách “ZAHRADY”.

.....

Jako **vlastník parcely č. 1295 v k.ú. Rochlice u Liberce** zásadně **NESOUHLASÍM** s vymezením předmětné parcely do ploch “ZAHRADY”.

Požaduji ponechání **parcely č. 1295 v k.ú. Rochlice u Liberce** v **plochách pro bydlení “BČ”** tak, jak to bylo původně z následujících důvodů:

1. Na **parcele č. 1295** je plánovaná přístavba k nemovitosti, která se nachází na **parcele číslo 1294**.
2. Již byl zadán projekt na rozšíření nemovitosti na **parcele číslo 1294**, ve kterém se počítá s využitím předmětné **parcely číslo 1295**, neboť je v jejím těsné blízkosti.
3. Změna využití ploch dle nově navrhovaného územního plánu znemožňuje stavbu a tím mi vznikne prokazatelná ztráta. Pokud mé námítce nevyhovíte, budu nucen požadovat uhrazení všech již vynaložených nákladů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1295 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 pozemek do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V ÚPML byl pozemek součástí zastavitelných ploch bydlení čistého. Na pozemku parc. č. 1294 je realizována stavba domu a navazující pozemek parc. č. 1295 tvoří jeho zahradu.

Podatel námítky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní plánovanou přístavbu k nemovitosti. Podatel uvádí, že je pozemek nesprávně v plochách „zahrady“.

Pozemky byly v návrhu ÚP i ve všech fázích pořizování ÚPL zařazeny do ploch bydlení. Podatel zaměnil vymezení plochy v návrhu územního plánu se stavem v katastru nemovitostí.

Druh pozemku uvedený v katastru nemovitostí se liší od funkční plochy definované územním plánem. V katastru nemovitostí je druh pozemku uveden jako „zahrada“. V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 3 odst. (1) a (3) je území členěno na plochy, které jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

V rámci zpracování územního plánu v souladu s § 19 odst. (1) stavebního zákona posoudil projektant stav a potřebu změn v území a vyhodnotil, že se jedná o území stabilizované. Z tohoto důvodu je zde vymezena stabilizovaná plocha bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0251 – Zdeněk Nesvadba, Libuše Nesvadbová

CJ MML 096541/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/5

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Parcela č. 1302/5 v k.ú. Rochlice u Liberce, již jsme vlastníky, je vymezena v územním plánu Města Liberec jako plocha "BČ" tedy určená k zástavě pro bydlení.

V současně projednávaném novém územním plánu Města Liberce je parcela č. 1302/5 v k.ú. Rochlice u Liberce vedena v plochách "ZZ".

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastníci parcely č. 1302/5 v k.ú. Rochlice u Liberce zásadně **NESOUHLASÍME** s vymezením předmětné parcely do ploch "ZZ".

Požadujeme ponechání parcely č. 1302/5 v k.ú. Rochlice u Liberce v plochách pro bydlení "BČ" tak, jak to bylo původně z následujících důvodů:

1. Pozemek byl zakoupen k výstavbě části domu pro bydlení.
2. Na předmětné parcele číslo 1302/5 je plánována část stavby rodinného domu ze **sousední parcely 1302/6**, jejímž vlastníkem je syn Michal Nesvadba, který má již projekt na stavbu rodinného domu a budeme žádat o územní rozhodnutí.
3. Změna využití ploch dle nově navrhovaného územního plánu neumožňuje stavbu, a tím nám vznikne prokazatelná ztráta. Pokud naši námitce nevyhovíte, budeme nuceni požadovat uhrazení všech nákladů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/5 v k. ú. Rochlice u Liberce 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): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu. Podatel uvádí, že je pozemek zařazen v plochách „ZZ“. Ve skutečnosti byl pozemek v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu ÚP (2011) projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1302/5.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné námítky byla na pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0252 – Ing. Michal Nesvadba

CJ MML 096523/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/6

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník **parcely č. 1302/6** v k.ú. Rochlice u Liberce **NESOUHLASÍM** s vymezením předmětné parcely do ploch **“ZZ“**.

Požaduji ponechání **parcely č. 1302/6** v k.ú. Rochlice u Liberce v **plochách pro bydlení “BČ“** tak, jak to bylo původně z následujících důvodů:

1. Pozemek byl v dražbě zakoupen k výstavbě domu pro bydlení.
2. Již mám projekt na stavbu rodinného domu a budu žádat o územní rozhodnutí.
3. Změna využití ploch dle nově navrhovaného územního plánu neumožňuje stavbu, a tím mi vznikne prokazatelná ztráta. Pokud mé námítce nevyhovíte, budu nucen požadovat uhrazení všech vynaložených nákladů.

NÁMITKA:

Parcela č. 1302/6 v k.ú. Rochlice u Liberce, jejímž jsem vlastníkem, je vymezena v územním plánu Města Liberec jako plocha **“BČ“** tedy určená k zástavbě pro bydlení.

V současně projednávaném **novém územním plánu Města Liberce** je **parcela č. 1302/6** v k.ú. Rochlice u Liberce vedena v plochách **“ZZ“**.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/6 v k. ú. Rochlice u Liberce 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): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu. Podatel uvádí, že je pozemek zařazen v plochách „ZZ“. Ve skutečnosti byl pozemek v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu ÚP (2011) projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleň procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1302/6.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné námítky byla na pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0290 – Michalis Dzikos

CJ MML 096705/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

obracím se na Vás ve věci návrhu nového územního plánu města Liberce, kterým jsem jako vlastník pozemků parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16, vše v k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec (dále jen „nemovitosti“ či „pozemky“) bezprostředně dotčen.

Dle v současné době platného územního plánu města Liberec vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, ve znění jeho pozdějších změn, je využití mých shora uvedených nemovitostí určeno jednak jako doprava (pozemky parc. č. 1706, 1707 a 1708 v k.ú. Rochlice u Liberce) a dále jako BM – plochy bydlení městského (pozemky parc. č. 1709 a 1715/6).

Návrh nového územního plánu, jenž byl vypracován v návaznosti na zadání územního plánu města Liberec, které bylo schváleno rozhodnutím zastupitelstva Statutárního města Liberec č. 201/08 ze dne 30.10.2010, však využití nemovitostí v mém vlastnictví nově vymezuje jako **plochu veřejného prostranství (P) s označením 4.44. P**, a to v souvislosti s plánovanou výstavbou otočky tramvajové trati do Vesce. S ohledem na tuto skutečnost, kdy využití předmětných nemovitostí je do budoucna výrazně ztíženo a omezeno, **uplatňuji jako vlastník pozemků dotčených návrhem touto cestou v zákonné lhůtě ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tyto své námitky proti návrhu územního plánu města Liberec.**

Předně musím namítnout nedodržení základních zákonných zásad stanovených orgánům veřejné moci k ochraně práv a oprávněných zájmů třetích osob v procesu územního plánování. Orgány veřejné moci jsou při uplatňování svých pravomocí (tedy i v případě územního plánování) povinny postupovat tak, **aby nebylo nad nezbytně nutnou mírou zasahováno do práv osob, jichž se jejich rozhodnutí dotýkají.** Zásada subsidiarity zásahů státní moci do práv a oprávněných zájmů fyzických a právnických osob přitom není zakotvena pouze v ustanovení § 4 odst. 1 stavebního zákona, ale má i ústavněprávní rozměr (čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR). Vyvstala – li tedy v souvislosti s územním plánováním v dotčeném území potřeba nově účelově vymezit a prostorově uspořádat právní vztahy k umístění stavby otočky tramvajové trati do Vesce, byl pořizovatel územního plánu povinen zvolit takové řešení, které by do práv dotčených subjektů zasáhlo v co možná nejmenší míře.

Svým shora uvedeným povinností, jakož i zásadě sebeomezení veřejné moci, však pořizovatel územního plánu nedostál, když při umístění otočky tramvajové trati v dané lokalitě **nezvážil žádnou z možností jejího alternativního umístění, a to přesto, že v bezprostřední blízkosti plánované stavby tramvajové otočky se nachází pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec** (konkrétně jde o pozemky parc. č. 1820/19, 1712/1, 1712/4, 1712/5 a dále pozemek parc. č. 2218/3), na kterých by bylo možné navrhovanou stavbu umístit. Je nepochybné, že pro budování stavby, jež má pravděpodobně sloužit veřejnému zájmu by měly být v první řadě využity ty pozemky, které Statutární město Liberec jako pořizovatel územního plánu vlastní a až tehdy, není – li využití těchto pozemků pro daný účel objektivně možné, lze přistoupit k návrhům na využití pozemků ve vlastnictví třetích osob. Nic to však nemění na tom, že takový postup, kdy jsou fakticky omezována vlastnická práva třetích osob, by měl být až ultima ratio dosažení daného účelu, a to pouze za podmínky řádného odůvodnění tohoto postupu, resp. odůvodnění nemožnosti alternativního řešení.

Ve shora uvedeném smyslu se opakovaně vyjadřuje ve svých rozhodnutích Nejvyšší správní soud ČR, který například ve svém usnesení ze dne 21.7.2009 č.j. 1 Ao 1/2009-120 uvedl, že *„podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“*. Z toho je zřejmé, že zamýšlí – li pořizovatel územního plánu umístit plánovanou tramvajovou trať, resp. její otočku na pozemky ve vlastnictví fyzické osoby, v tomto případě na moje shora uvedené nemovitosti, a přitom se bezprostředně vedle těchto mých pozemků nachází pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec, **je nutné velmi podrobně a vnitřně jednotně odůvodnit, proč je nutné plánovanou stavbu provést právě na mých nemovitostech**, když z logiky věci se nabízí jiné, méně vlastnické právo k předmětným pozemkům podstatně méně omezující, řešení. Jen tak je možné na straně pořizovatele územního plánu vyloučit nežádoucí libovůli, jak to ostatně požaduje i ustálená judikatura NSS ČR. Mám za to, že Statutární město Liberec v předmětném návrhu územního plánu této své povinnosti nedostálo, neporovnálo různé možnosti řešení, které by byly způsobilé vést k jím zamýšlenému cíli, tj. k vybudování stavby tramvajové trati v dané lokalitě, a návrh územního plánu je v tomto směru zcela nepřezkoumatelný. Respektuji tu skutečnost, že pokud jde o území Statutárního města Liberce a jeho rozvoj, nelze očekávat neměnnost poměrů, pokud však jsou určité změny ve využití území nutné, měly by být ze strany pořizovatele územního plánu řádně odůvodněny, a to tím spíše, jsou – li tyto způsobilé ne nevýznamným způsobem zasáhnout do vlastnického práva soukromých subjektů.

V návaznosti na výše uvedené odkazuji na další podstatný názor Nejvyššího správního soudu ČR vztahující se k problematice územního plánování a zásahu do soukromých zájmů osob, a sice na rozsudek č.j. 1 Ao 4/2011-42 ze dne 31.8.2011, v němž se NSS ČR vyjádřil v tom smyslu, že *„v realitě územního plánování je nutno počítat se značnou variabilitou možných řešení a je v kompetenci příslušných správních orgánů, aby citlivě vážily zájmy veřejné a zájmy soukromé...“*. V tomto konkrétním případě návrh územního plánu v části, k níž se vztahují tyto mé námitky (resp. v části, v níž se dotýká mých nemovitostí), není odůvodněn žádným veřejným zájmem, který by mohl – za předpokladu jeho dostatečné intenzity a nemožnosti alternativního řešení – založit omezení mého vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Návrh nového územního plánu města Liberec tak významným způsobem zasahuje do mého vlastnického práva, zásadním způsobem snižuje hodnoty mých výše definovaných nemovitostí (což by samo o sobě ještě nezakládalo jeho nesoulad s příslušnými právními předpisy), to vše však za současného **neidentifikování příslušného veřejného zájmu**, pro který by mohl být (při splnění dalších podmínek) takový zásah přípustný, a za současného opomenutí zdůvodnění toho, proč právě varianta vybudování tramvajové trati na mých pozemcích je jedinou možnou.

S ohledem na shora uvedené tak musím shrnout, že v návrhu nového územního plánu v části, v níž se bezprostředně dotýká mých nemovitostí parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16, vše v k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, není žádným způsobem odůvodněno, proč by mělo být při budování tramvajové trati využito pozemků v mém vlastnictví, když trať je možno vést alternativně, přes pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec a není dostatečně identifikován příslušný a intenzivní veřejný zájem na tom, aby předmětná trať vedla právě přes mé pozemky. Zároveň je zřejmé, že pořizovatel územního plánu se ani v nejmenším **nezabýval hledáním takového řešení, které by naplnilo zásadu subsidiarity a minimalizace zásahů do práv a oprávněných zájmů třetích osob**, tj. hledáním takového řešení, které by umožnilo dosáhnout zamýšleného účelu (byť ten nebyl ani explicitně vyjádřen) **za současného zachování stávajícího využití mých pozemků**. Návrh územního plánu tak v dané části neodpovídá zájmům, které mají být v souladu se zásadami územního plánování chráněny, a obsahuje ve velké míře omezení mých práv a oprávněných zájmů, a to v rozsahu, který postrádá oporu v relevantních právních předpisech. **Žádám tedy touto cestou, aby se pořizovatel nového územního plánu s mými shora uvedenými námitkami vypořádal a aby těmito mými námitkami vyhověl**, tj. aby zastupitelstvu Statutárního města Liberec navrhl zamítnutí návrhu nového územního plánu v rozsahu mých shora uvedených námitek.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhová plocha veřejných prostranství komunikace (VK), 1715/16 část návrhová plocha veřejných prostranství komunikace, část stabilizovaná plocha veřejných prostranství – zeleň (VZ),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně: parc. č. 1706, 1707, 1708 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň; parc. č. 1709, 1715/16 do stabilizovaných ploch bydlení městského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit alternativní trasu tramvajové trati tak, aby nedošlo k zásahu do pozemků v jeho vlastnictví.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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“.

Dle ÚPML jsou pozemky parc. č. 1706, 1707 a 1708 součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň a pozemky parc. č. 1709, 1715/16 jsou v zastavitelných plochách bydlení městského. V době zpracování tohoto územního plánu bylo plánováno ukončení tramvajové trati v severní části sídliště u základní školy v ulici Dobiášova.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, 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.

Tramvajová doprava je 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 a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) z Rochlic přes Vesec do Doubí byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek.

Stavba tramvajové trati do Rochlic, Vesce a Doubí je připravována po etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulic U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice. Z hlediska provozu na tramvajové trati je nutností vytvořit prostor pro ukončení části dopravní obsluhy tramvajů sídliště Rochlice. V místě tohoto sídliště je pak nutné navrhnout točku tramvaje v této lokalitě tam, kde již končí zabezpečení obsluhy tohoto sídliště nebo z důvodu zabezpečení provozu při havárii části tramvajové trati. V dané lokalitě byly hledány pozemky, na které lze tuto točku umístit.

Projektant ÚPL při návrhu vedení tramvajové trati pochopitelně prověřoval možnosti umístění této trasy do pozemků ve vlastnictví města. Tramvajová trať je stavbou s poměrně velkými prostorovými nároky, neboť vyžaduje specifické podélné a směrové řešení (oproti např. motorové dopravě), to je relativně malé podélné sklony, a zejména velké poloměry v obloucích – viz také ČSN 73 6405 „Projektování tramvajových tratí“.

Z technického hlediska není z výše popsaných důvodů bohužel možné využít pro stavbu tramvajové trati a točky pouze pozemků ve vlastnictví města tak, jak uvádí podatel námítky, např. 2218/3, 1820/19, 1712/1, 1712/4 a 1712/5, ale i pozemků v soukromém vlastnictví, mj. i pozemků ve vlastnictví pana Dzikose (p. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16 v k. ú. Rochlice).

V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Umístění točky bylo znovu prověřováno v rámci zpracování ÚP na podkladě samostatné studie zpracované pro Statutární město Liberec specializovanou projekční kancelář Valbek s.r.o. Studie v koncepční fázi porovnávala alternativní řešení a výsledné řešení dopracovala na základě prověřené technické proveditelnosti a ekonomické přiměřenosti.

K uvedenému argumentu zasahování do soukromého vlastnictví je nutné uvést následující (viz vyjádření zástupce veřejného ochránce práv sp. zn. 3027/2013/VOP/MKČ ze dne 6.června 2013). Je třeba vycházet z nálezů 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 (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek a přiznává vlastnickému právu všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené. Ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny omezení vlastnického práva zjevně připouští. Zákonodárce může vlastnické právo

omezit zákonem, z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Se zřetelem k výše uvedenému územní plán představuje právem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jakožto územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a je přes ně vymezen koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU-4.TT.4.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0304 – Unipan a.s.

CJ MML 092292/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 940, 955/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasíme s využitím našich výše uvedených pozemků jako zeleň.....

.....

ODŮVODNĚNÍ: Tyto dvě parcely navazují přímo na bytovou výstavbu a historicky byly zastavěny . Žádáme proto aby jejich využití bylo určeno pro bytovou výstavbu .

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 940, 955/3 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně a požaduje vymezení plochy pro bydlení umožňující bytovou výstavbu. Jako důvod uvádí historickou zástavbu na pozemku a návaznost na stávající zástavbu.

Jedná se o pozemky se vzrostlou zelení tvořící součást souvislého pásu zeleně nad zástavbou v ulici Dr. Milady Horákové a pod bytovou zástavbou v ulici Žitná. Pozemky navazují na zástavbu řadových garáží. Uvedené pozemky netvoří proluku ve stávající zástavbě. Již dle ÚPML jsou předmětné pozemky v plochách přírody a krajiny – krajinná zeleň, tedy nezastavitelné.

V císařských otiscích z roku 1843 nebyla na pozemcích p.č. 940 a 955/3 zástavba. Zástavba v daném místě nebyla zřejmá ani na německých plánech z první poloviny 20. století nebo leteckých snímcích z 50. a 70. let. Územní plán sídelního útvaru z roku 1985 navrhoval v daném území pás zeleně stejně

jako ÚPML. Z historických podkladů lze vyvodit, že pozemky nebyly zastavěny a byly chápány jako součást zeleně.

Územní plán nevymezuje plochy na základě historické zástavby, ale v souladu s § 19 stavebního zákona, kdy úkolem územního plánování je zabývat se zejména stavem území a jeho hodnotami a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území.

Na pozemcích se nachází vzrostlá mimolesní zeleň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Pozemky se nacházejí převážně na strmém svahu, což fakticky neumožňuje jejich zastavění. Zeleň na těchto pozemcích snižuje erozi půdy.

Pozemky jsou součástí ploch sídelní zeleně, které procházejí od sídliště Rochlice nad ulicí Dr. Milady Horákové směrem ke kostelu v Rochlicích. Územní plán chrání a rozšiřuje plochy veřejné zeleně, které prostupují do zastavěného území podél svahů, komunikací a vodních toků.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zeleně sídelní.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0378 – Aleš Mlejnek

CJ MML 090631/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1038/7, 1583/397

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Žádám o vyjmutí pozemků parcelní číslo 1038/7 a 1583/397, vedených na LV č. 1220, katastrální území Rochlice u Liberce a komerčního objektu postaveném na parcele číslo 1038/7 o zastavěné ploše 100 m², který je v současné době zadán na stavebním úřadu v Liberci, jako prodejna a sklad z OS.

Z důvodu budoucího prodeje této nemovitosti a pozemků, kdy budoucí kupující chce objekt využívat jako smíšený- část komerční a část služební byt, aby mohl o změnu užívání zažádat, prosím o vyjmutí výše uvedených nemovitostí z OS.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1038/7, 1583/397 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 pozemky do stabilizovaných ploch veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby (OS).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 1038/7 a 1583/397 do funkční plochy, která umožňuje stavby s využitím pro bydlení i komerční činnost.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byla vymezena plocha veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby (OS).

Uvedené pozemky byly v rámci pořizování ÚPL zařazeny jak v konceptu ÚP (2011), tak v návrhu ÚP i v novém návrhu ÚP do ploch bydlení. Plochy bydlení umožňují požadované využití podatelem.

Při přípravě územního plánu projektant ÚPL v souladu s § 19 odst. (1) stavebního zákona posoudil stav území a potřebu jeho změn a vymezil uvedené parcely jako součást ploch bydlení. Podatel se špatně orientoval v pořizované dokumentaci ÚPL a námitka chybně směřuje proti ploše vymezené v ÚPML.

Dle § 3 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb., se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V souladu s výše uvedeným není nezbytné vymezovat komerční objekt s bytem správce do samostatných ploch, nedochází zde k neslučitelnosti s objekty bydlení. Domy smíšené funkce jsou jedním z hlavních využití ploch bydlení.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch bydlení všeobecného.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0391 – Věra Vojtíšková

CJ MML 080197/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1542/5

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

Jak dokládám přiloženým výpisem z katastru nemovitostí (internetový) – LV 1010 pro obec Liberec, k.ú. Rochlice u Liberce (příloha č. 1), jsem výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p.č. 1542/5 – trvalý travní porost, o výměře 28246 m².

Již v dřívějších letech (v r. 2006 a 2007) jsem žádala o změnu územního plánu s tím, aby část pozemku byla vyčleněna a zařazena v ÚP jako zeleň na bydlení městské, čisté. Mým žádostem nebylo vyhověno, byla jsem odkazována k podání návrhu při chystané změně ÚP. Jelikož v současné době je projednávána změna ÚP pro Město Liberec, resp. je připravován a projednáván nový územní plán Města Liberec, podala jsem si opakovaně podáním ze dne 11.4.2012 žádost o provedení dílčí změny územního plánu SM Liberec. Přijetí listiny bylo potvrzeno dopisem SML – odboru hlavního architekta ze dne 13.4.2012 sp.zn. HA/7110/051716/12.

Jelikož na mou žádost nebylo nijak reagováno, zjišťovala jsem stav přípravy změny ÚP pro danou lokalitu, a zjistila jsem, že má žádost nebyla akceptována, resp. že můj návrh nebyl nijak brán v potaz. Proto jsem celou záležitost řešila dne 25.4.2013 na jednání u náměstka primátora pro územní plánování p. J. Rutkovského, kdy mi bylo navrženo, abych svou žádost upřesnila a podala námítky do Návrhu územního plánu SM Liberec, což tímto činím.

Při projednávání na Magistrátu ML mi bylo sděleno, že část pozemku je vedena v režimu chráněného území, což by se však nemělo týkat nezalesněné části pozemku, o kterou mi v mém návrhu jde. Jak dokládám snímky katastrální mapy (přílohy č. 2 a 3), je podstatná část pozemku nezalesněná, zalesněna je část pozemku přiléhající k pozemku p.č. 1449/1 (a na něj navazující pozemky p.č. 1448/2 a 1451) a část pozemku přiléhající k pozemku p.č. 1521/1, vše v daném kat. území.

S ohledem na uvedené proto žádám, aby v připravované změně Územního plánu Města Liberec provedena mnou navrhovaná změna, kdy by z pozemku 1542/5 - byla označená (pouze zatravněná) část pozemku převedena z kategorie určení „městská zeleň“ nově do kategorie určení „zeleň na bydlení městské, čisté“. Takto nově přiřazený pozemek, který by byl určen pro „zeleň na bydlení městské, čisté“, by plynule navazoval na sídlištní zástavbu, která již na navazujících pozemcích byla před několika lety realizována (viz snímek z KN).

Plocha, u které žádám o změnu územního plánu se změnu určení využití pozemku, je graficky znázorněna na snímku katastrální mapy, který je přílohou č. 2 tohoto podání (označena červeným šrafováním).

Doufám že mé žádosti bude možno vyhovět, za což předem děkuji. V případě nejasnosti jsem připravena podat osobní vysvětlení (telefon v záhlaví dopisu).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1542/5 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s plochou sídelní zeleně a požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochy pro bydlení, jako důvod uvádí výstavbu na sousedních pozemcích.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch zeleně rekreační. V době platnosti tohoto územního plánu byl projednáván návrh na změnu územního plánu označený jako 29/34. Zastupitelstvo města Liberec nesouhlasilo se změnou funkčního využití tohoto pozemku. Z § 46 stavebního zákona lze dovodit, že na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok. Do procesu pořízení změny vstupuje celá řada subjektů, přičemž je třeba dosáhnout rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území.

Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří 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. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

Jedná se o pozemky bezprostředně navazující na biocentrum 1488 a stávající zástavbu. Tato bytová výstavba vznikla na pozemcích ploch smíšených městských, které byly již dlouhodobě určeny pro bydlení.

V Zadání územního plánu (2008) bylo jako jeden z požadavků na plošné a prostorové uspořádání území stanoveno „posoudit možnosti a podmínky rozšíření rekreačně sportovních ploch v sektorech s jejich podprůměrnou nabídkou. Jedním z těchto sektorů je i sektor Jih včetně Rochlice – Nová Ruda. Pozemek tvoří hlavní rekreační zeleň v těžišti obytných souborů Rochlice, Broumovská a Nová Ruda. Při pořizování ÚPL byla posuzována vhodnost zařazení pozemku do funkčních ploch. Výsledkem posouzení je jeho zařazení do ploch zeleně sídelní.

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

Pozemek parc. č. 1542/5 navazuje na biocentrum 1488. Předmětný pozemek společně s dalšími pozemky vytváří zelené pásy pronikající z krajiny do zastavěného území města. Tyto pásy zeleně jsou jednou ze základních koncepcí územního plánu. Zároveň zde tvoří rekreační oblast spolu s okolními pozemky.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0397 – Pavel Gaubmann

CJ MML 090458/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1303/1

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

V ROCE 2007 M. BYL PŘIDÁN OD MĚSTA LIBEREC STAVEBNÍ POZEMEK, PODLE PLATNÉHO ÚP JE BČ. NA POZEMEK JE VYPRACOVANÝ PROJEKT PŘE VÝTVRBU 4 RD. V SOUČASNÉ DOBĚ ŽÁDÁM O ÚR. ŽÁDÁM O ZALICOVÁNÍ POZEMKU DLE PLATNÉHO ÚP NEBO NAHRAZENÍ POZEMEK BČ. A TP.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1303/1 v k. ú. Rochlice u Liberce 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): část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 1303/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce do ploch bydlení.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 je uvedený pozemek veden jako stabilizovaná plocha bydlení čistého.

Plochy zeleně vymezené v územním plánu města Liberec z roku 2002 podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu ÚP (2011) projektantem doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1303/1.

V souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněných námitek byla na části pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci bydlení.

Tato plocha bydlení se doplňuje vymezením plochy veřejných prostranství, které kopíruje stávající propojení mezi ulicemi Ševčíkova a Pod Sadem Míru, které není vymezeno samostatným pozemkem v katastru nemovitostí. Doplnění sítě takovýchto propojení stabilizuje průchodnost území pro současné obyvatele a zajišťuje dobrou průchodnost i budoucím uživatelům, toto je v souladu s požadavkem Statutárního města Liberec ve schválených pokynech zastupitelstvem města.

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

Projektant řešil ÚP také v souladu s ustanovením §18 odst. (2) stavebního zákona soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako částečně jako plochy sídelní bydlení (B) a částečně jako plochy veřejných prostranství (P), následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen částečně do ploch bydlení všeobecného (BO) a částečně do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Podatel námitek požaduje pozemek zařadit do ploch bydlení. Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do ploch bydlení všeobecného a částečně do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, a proto se námitek vyhovuje částečně.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0398 – Magna Exteriors & Interiors s.r.o.

CJ MML 091909/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 528/1

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA PROTI ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Základní právní podmínky

- Základní právní podmínkou pro podání námítky jsou následující skutečnosti:
1. Zásady politiky územního rozvoje schválené v r. 2009 nemění rozsah a užití lokality vymezené plochy průmyslové lokality v k.ú. Rochlice.
 2. Zásady územního rozvoje nestanovují změnu plochy urbanizované zeleně, parkové úpravy.
 3. Návrh územního plánu pak mění bez jakéhokoli právního, věcného podnětu plochu zeleně na úkor možného a dlouhodobě garantovaného rozvoje spol. Magna Exteriors & Interiors (Bohemia) s.r.o.. Proti změně podává společnost námitku a navrhuje v dané lokalitě ponechat stávající územní plán beze změny.
 4. Politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje jsou závazné pro územní plán města Liberec.

C. Základní upřesnění obsahu námítky:

1. Pozemek p.č. 528/1 (ostatní plocha – manipulační plocha) je uveden ve stávajícím územním plánu jako VP – plocha průmyslové výroby, průmyslové areály (zóny).
2. Námitka se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části Návrhu územního plánu města Liberec.
3. Proti konceptu územního plánu byla podána námitka (ze dne 13.5.2011 podáno 25.5.2011).
4. Námitka byla zohledněna s tím, že má být zachováno dle platného ÚP (námitka poř.č. 994 – CJ MML 093393/11)
5. Námitka směřuje proti změně části průmyslové zóny na pozemky „Z – plochy sídelní zeleně“ a „E – plocha výroby a skladování“
6. Námitka směřuje proti omezení specifikovanými v podmínkách prostorového uspořádání („E – plocha výroby a skladování“)

D. Věcný obsah námítky:

1. Pozemek je ve vlastnictví spol. Magna Exteriors & Interiors (Bohemia), s.r.o.
2. Společnost Magna Exteriors & Interiors (Bohemia), s.r.o. je nástupnickou organizací společnosti Plastimat, Peguform, Cadence Innovation a v Liberci na ulici Kubelíkova 604, sídlí a rozvíjí se již od roku 1961
3. Pozemek je odstupovým pásmem oproti stále se přibližující obytné zóně – plocha bydlení – z hlediska dodržení hygienických limitů (hluku, poletového prachu) a parametrů životního prostředí dle novely vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
4. Pozemek je územní rezervou pro rozvoj společnosti, která v Liberci zaměstnává přes 1600 zaměstnanců, převážně občanů města Liberce a přílehlého okolí a patří mezi největší zaměstnavatele regionu;
5. Společnost MAGNA Bohemia v Čechách vlastní 3 lokality a celkově zaměstnává přes 2700 zaměstnanců; dále pod ředitelství společnosti sídlící v Liberci patří další závod v Německu (cca 100 zaměstnanců), v Maďarsku (také cca 100 zaměstnanců) a ve 3 lokalitách v Rusku (cca 1100

- zaměstnanců); všechny tato závody jsou – vedle personálního a výrobního propojení – ještě spojeny i přes závod Nástrojárna (umístěn v areálu spol. MAGNA E&I (Bohemia), Kubelíkova ul.), neboť tento závod konstruuje a vyrábí nástroje pro všechny dané závody!
6. Společnost MAGNA Bohemia ve svém areálu v Liberci zaměstnává pracovníky všech možných profesí, neboť zde není zajišťována pouze prostá výroba plastových dílů, ale je zde i vývojová základna a 2 předvývojová komoditní centra a to nejen pro potřeby společností Magna Exteriors & Interiors (Bohemia), s.r.o., ale pro celou společnost MAGNA Exteriors & Interiors Europe, resp. MAGNA International Inc. (Kanada)
 7. Vstup společnosti MAGNA International Inc. do bývalé společnosti CADENCE Innovation s.r.o. v ČR byl založen a podmíněn tím, že každá lokalita má zajištěn rozvoj a že je toto garantováno územními plány
 8. V případě, že by došlo k zamezení rozvoje společnosti MAGNA Exteriors & Interiors (Bohemia), s.r.o. v Liberci z důvodu změny územního plánu, bude se vedení společnosti domáhat svých práv soudní cestou včetně projednání u mezinárodních institucí a soudů, protože by došlo k znehodnocení vložených investic
 9. Navržená změna není v návrhu územního plánu, části:
 - I. Výroku
 - a) v textové ani
 - b) grafické části odůvodněna.

Výkres ploch postrádá odůvodnění jejich změny, tj. zmenšení plochy průmyslové výroby a zvětšení plochy zeleně. Změna v lokalitě nemá oporu v konceptu územního plánu a není v souladu s ustanovením § 43, speciálně odst. 2 ve spojení s § 102 stavebního zákona.
 - II. Grafické části

V grafické části návrhu územního plánu postrádáme ochranná pásma a limity, které omezi soustavně přibližování zón bydlení k zóně průmyslové. Tímto postupem zakládá zpracovatel a následně zastupitelstvo možnost vzniku rozporů vlastníků pozemků a staveb v dané lokalitě. Dále postrádá dotčená osoba koordinační výkres dané lokality.

Není dokladován ani odůvodněn případný veřejný zájem, který by danou změnu podpořil a nejsou předloženy souhlasy s tímto záměrem ve smyslu rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací Návrhu územního plánu.
 - III. Změna předložená v Návrhu územního plánu:
 - a) nebyla projednána s vlastníkem
 - b) nemá reálný základ
 - c) koeficienty - regulativy
 - výšky
 - KZ, Kn

nejsou odůvodněné a reálné.
 10. Vlastník pozemku požaduje, aby tato plocha byla ve změně vymezena jako doposud, tj. průmyslová zóna – plochy smíšené výrobní; zpracovaným návrhem dochází ke znehodnocení pozemku pro průmyslovou výstavbu i tím, že z celkové plochy pozemku 28 824 m² (je ponecháno pouze 19 816 m² ponecháno s charakterem zastavitelného území „E“, tj. plocha pro výrobu a logistiku; při navrženém koeficientu $k_z = 40$, je možná plocha zastavení necelých 8.000m²!!! s ohledem na tvar, výškové poměry pozemku a možné napojení na infrastrukturu je průmyslová výstavba prakticky vyloučena
 11. Vlastník pozemku požaduje, aby omezení navržená dle podmínek prostorového uspořádání byla změněna a aby odpovídala minimálně podmínkám výstavby průmyslové výroby a skladování, tzn. minimálně:
 - a) Výšková hladina zástavby minimálně 17, resp. 20 m
 - b) Maximální Koeficient zastavení, resp. bez omezení
 - c) Minimální Koeficient zeleně, resp. nespecifikovat

Poznámka: Vlastník pozemků v průmyslovém areálu provádí výsadbu zeleně.

E. Odůvodnění:

Upozorňujeme pořizovatele, že s každou námitkou se musí vypořádat v celém jejím rozsahu a to včetně odůvodnění námítky, neboť tato je její nedílnou součástí. Hlavní body námítky detailněji odůvodňujeme následovně:

1. Platný územní plán města Liberec obsahuje vymezení průmyslové zóny „VP“ a parkově upravené plochy „ZP“ v dané lokalitě a není znám jediný reálný důvod pro provedení změny této části
2. V platném ÚP jsou plochy zeleně nejenom na daném pozemku, ale i na dalších pozemcích přiléhajících k ulici Kubelíkova (k.ú. Dolní Hanychov, p.p.č. 610, 620/1 a 620/2), ; ani v konceptu ÚP a ani v Návrhu ÚP nejsou již tyto pozemky součástí zeleně, ale jsou změněny na plochu průmyslu a skladování, tj. potřeby zeleně v dané lokalitě jsou řešeny neodůvodněně pouze na úkor našeho pozemku
3. Plochu „ZP“ parkové úpravy ponechat a stabilizovat v původním rozsahu mezi plochou bydlení a průmyslovou plochou, resp. i s využitím dalších pozemků vlastnictví vlastníka; samozřejmě až po vzájemném odsouhlasení
4. Navržená změna není doložena:
 - v textové části předložené změny územního plánu
 - není uveden racionální důvod změny
 - nebylo jednáno s vlastníkem pozemku, jenž je dotčenou osobou s plným právem podat odůvodněné námítky
 - podmínky, na jejichž základě je změnu nutno provést
5. Navržená změna nedefinuje:
 - podmínky, na jejichž základě je změna navržena
 - důvod změny, navrhovatele změny
 - dopady změny na stávající uspořádání území
6. Navržená změna neuvádí variantní řešení
7. Navržená změna nereflektuje naši námítku ke konceptu ÚP v plném rozsahu, byť v dostupných materiálech (www stránky Magistrátu města Liberec) se jednoznačně uvádí „zachovat dle platného ÚP“
8. Navrženou změnou územního plánu dojde ke znehodnocení záměru společnosti MAGNA International Inc, tj. dojde k výraznému snížení možnosti rozvoje lokality a tím i výraznému snížení hodnoty vložené investice. Proto se bude vedení společnosti bránit proti nedostatečné ochraně jejího majetku, a to i s využitím dvoustranných dohod o vzájemné podpoře a ochraně investic.
9. Navržená změna nemá oporu ve schválené politice územního rozvoje ani v zásadách územního rozvoje.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 528/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): východní část návrhové plochy výroby a skladování (E), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): východní část návrhové plochy výroby a skladování (E), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): východní část návrhové plochy výroby a skladování (E), západní část a severní pás stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): východní část návrhové plochy výroby a skladování (E), západní část a severní pás stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): východní část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL), západní část a severní pás stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): východní část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL), západní část a severní pás stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul východní část do návrhových ploch průmyslové výroby (VP), západní část a severní pás do návrhových ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zachovat vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch dle ÚPML. Dále požaduje stanovit neomezený koeficient zastavění nadzemními stavbami, nespecifikovat koeficient zeleně a výškovou hladinu zástavby stanovit na min. 17 metrů.

Odůvodnění vymezení ploch

V ÚPML je daný pozemek vymezen jako návrhová plocha průmyslové výroby, severní a západní část pozemku při místních komunikacích jako návrhová plocha urbanizované zeleně parky a parkově upravené plochy.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek vymezen v souladu se stávajícím fyzickým stavem jako stabilizovaná plocha sídelní zeleně, která vymezovala odstup ploch výroby od bydlení v ulici Kubelíkova.

Na základě uplatněné námítky byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 19 odst. (1) stavebního zákona a s cíli územního plánování definovanými v § 18 stavebního zákona a současně zajištěno očekávané využití předmětné plochy vlastníkem.

V návrhu územního plánu byl předmětný pozemek vymezen jako zastavitelná plocha výroby a skladování až po ulici Řepnou, návrhová plocha byla označena jako 7.87.E3.40.30, při ulici Kubelíkově byla ponechána stabilizovaná plocha sídelní zeleně. Proti tomuto řešení byla opět vznesena vlastníkem pozemku námitka.

Po veřejném projednání, na základě opětovně uplatněné námítky byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona tak, aby byly zajištěny předpoklady pro rozvoj účelným využitím daného území.

Vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch na uvedeném pozemku bylo upraveno v souladu s ÚPML, tzn., že byla upravena zastavitelná plocha výroby a skladování i stabilizované plochy sídelní zeleně podél ulic Kubelíkovy a Řepné tak, aby zajišťovaly odstup plochy bydlení od ploch výroby a skladování. Návrhová plocha výroby a skladování byla v novém návrhu ÚP označena jako 7.87.E.5.60.20.h, tzn., že koeficient zastavění se oproti návrhu ÚP zvýšil a koeficient zeleně naopak snížil, zvýšila se rovněž výšková hladina (tj. na 21 m). Vymezení ploch výroby a skladování a ploch sídelní zeleně je obdobné jako v ÚPML.

Územní plán je koncepční dokument a jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití mají stejné podmínky využití v rámci celého území města a tudíž nejsou řešeny jednotlivé plochy jednotlivých vlastníků kromě specifických požadavků vyplývajících z projednání často požadovaných dotčenými orgány. Např. při zařazení pozemků do plochy výroby a skladování může být stanoven požadavek na prověření hluku při záměru průmyslové stavby a to v úrovni územního řízení. Tyto požadavky lze vyčíst především z textové části ÚP a z toho vyplývá skutečnost, že v průběhu pořizování byly prověřovány všechny jednotlivé plochy.

Sousední pozemky (parc. č. 610, 620/1 a 620/2 v k. ú. Dolní Hanychov) leží mezi dvěma výrobními areály, proto zde není nutné vytvářet pás liniové ochranné zeleně. V případě pozemků podatele vytváří vymezená zezeň přechod mezi plochami výroby a bydlení.

ÚPL vytváří předpoklady pro rozvoj společnosti na plochách výroby a skladování a vytváří předpoklady pro ochranu ploch bydlení od potenciálních negativních vlivů výroby v dané lokalitě (zajištění odstupu vymezením nezastavitelných ploch sídelní zeleně).

V dané lokalitě zůstává garantováno využití území ve shodě s ÚPML a nedochází k omezení či zamezení rozvoje vlastníka pozemku (podatele).

Odůvodnění stanovení koeficientů

V návrhu územního plánu byl pro předmětný pozemek stanoven koeficient zastavění 40 % a koeficient zeleně na 30 %. Na základě uplatněné námítky projektant ÚPL opětovně prověřil stanovené koeficienty.

Návrhová plocha výroby a skladování byla v novém návrhu ÚP označena jako 7.87.E.5.60.20.h, tzn., že koeficient zastavění se oproti návrhu ÚP zvýšil na 60 % a koeficient zeleně naopak snížil na 20 %. Výška nadzemních staveb je stanovena na 5 nadzemních podlaží tj. 21 m.

Regulativy prostorového uspořádání dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat jednostranná hlediska a požadavky.

Požadavky podatele na maximální zástavbu plochy (koeficient zastavění bez omezení) jsou z pohledu požadavků např. na zachování krajinného rázu, zasakování dešťových vod, případně odvodnění ploch aj. nereálné. Přilehlé plochy výroby a skladování, jejichž součástí je i areál podatele, mají stanoveny regulační kód vycházející ze skutečného stavu území, kde max. koeficient zastavění nadzemními stavbami byl stanoven na 60 % a min. koeficient zeleně je 20 %. Výška staveb je stanovena maximálně 4 nadzemní podlaží tj. 21 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že na návrhové ploše výroby jsou vytvořeny podmínky pro výstavbu a zpevněné plochy v obdobném rozsahu jako je realizováno na sousedních pozemcích podatele.

Odůvodnění obsahu územního plánu

Obsah textové a grafické části ÚP je dán vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění a výrokovou část nelze rozšiřovat nad rámec stanovený vyhláškou (například požadované zobrazení limitů a ochranných pásem). Obsah a účel územního plánu je dán zejména § 43 odst. (1) a odst. (3) stavebního zákona, kde je uvedeno, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

Výroková část je odůvodněna v Odůvodnění ÚP a toto Odůvodnění má textovou část a grafickou část, jejíž součástí je Koordinační výkres, v němž jsou uvedeny zobrazitelné limity využití území.

V Zadání požadované variantní řešení celkové koncepce bylo prověřeno v rámci zpracování konceptu ÚP a následně byla zastupitelstvem města vybrána varianta řešení. V obou variantách byly plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, řešeny shodně. Návrh i nový návrh územního plánu již byl invariantní.

Odůvodnění procesního postupu

Územní plán je pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění, kde je uvedena možnost vyjádření se k územnímu plánu veřejností (tudíž i vlastníky) v rámci procesu pořizování územního plánu.

Ze stavebního zákona nevyplývá pro pořizovatele povinnost informovat vlastníky nemovitostí o projednávání územního plánu adresně a jednotlivě s nimi domlouvat navrženou koncepci. Seznámení s dokumentací v jednotlivých krocích procesu přípravy a možnost jak se k této dokumentaci vyjádřit je

stanovena stavebním zákonem a to formou veřejného projednání. Veřejná projednání jsou v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona oznamována prostřednictvím úřední desky a nad rámec zákona pořizovatelem uveřejňována také na webových stránkách města, v radničním zpravodaji apod.

V průběhu pořizování byla koncepce navržená v konceptu ÚP (2011) podrobena připomínkování ze strany veřejnosti, dotčené orgány uplatnily stanoviska a následně zastupitelstvo města schválilo pokyny pro zpracování návrhu. Na základě všech požadavků došlo k úpravě dokumentace, která byla představena v návrhu ÚP. Celková koncepce je vyjádřena jak v grafické, tak textové části ÚP. Návrh ÚP byl opět stejně jako koncept ÚP představen veřejnosti a dotčeným orgánům s možností podání jejich námitek a připomínek nebo stanovisek. Tento postup byl totožný i při projednávání nového návrhu ÚP.

Z výše uvedeného vyplývá, že vlastník pozemku nebyl na svých právech vyjádřit se k pořizovanému územnímu plánu zkrácen.

Odůvodnění souladu s Politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní plán je v souladu s PÚR ČR - republikovými prioritami územního plánování i s dalšími jejími kapitolami i se ZÚR LK. Tyto dokumentace se nezabývají dílčími plochami v území (to přísluší územnímu plánu), ale komplexním řešením rozvoje území státu respektive kraje, základními principy územního plánování a plochami a koridory nadmístního významu.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) zůstalo funkční využití pro pozemek podatele, koeficient zastavění, koeficient zeleně i max. výška staveb beze změny. Plocha změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL) byla označena jako Z7.87. - VL.5.60.20.h.

Východní část pozemku je z výše uvedených důvodů zařazena do ploch změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL) a západní část a severní pás do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS). Koeficient zastavění 60 %, výška nadzemních staveb je stanovena na 5 nadzemních podlaží tj. 21 m.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část pozemku vymezena jako návrhové plochy výroby a skladování (E) a západní část a severní pás stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a následně byla východní část pozemku v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena do ploch změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL) a západní část a severní pás stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0417 – Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Kopečná – Liberec 6 - Věra Hejkalová

CJ MML 093767/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1556/1, 1556/4, 1579/103, 1579/104, 1579/105, 1579/106

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: Námitka k návrhu územního plánu Liberce k pozemkům ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu České republiky

V souladu s právním řádem ČR podávám námitku k návrhu územního plánu Liberce za Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu Kopečná – Liberec 6, IČ:72042982 ,která má pozemky pronajaté od vlastníka Státního pozemkového úřadu České republiky v katastrálním území Rochlice u Liberce,p.č.1556/1,p.č.1556/4,p.č.1579/103,p.č.1579/104,p.č.1579/105,p.č.1579/106 Námitku uplatňuji v termínu do 7 dnů ode dne veřejného projednání. **Námitka se týká zařazení stávajících pozemků do ploch smíšených a centrálních/ 4,37,C4,30,40/,s čímž nesouhlasíme.**

Odůvodnění:

Základní organizace ČZS Kopečná – Liberec 6 má od Pozemkového úřadu pronajaty pozemky na kterých hospodaří 30 let.Zahrádkáři pozemky zúrodnily, osázely stromy a keři.

Územní plán naprosto nebere ohledy na skutečnost , že zahrádková osada byla vybudována na nevyhovující půdě ale vidí pouze pěknou plochu , kterou se snaží využít jiným způsobem .

Zahrádkaření je jednou z nejdostupnějších volnočasových aktivit – prostorově, dopravně, finančně i sociálně. Svou multifunkčností přispívá k tvorbě městské krajiny. Zájemců o zahrádky stále přibývá a to jak u lidí důchodového věku, tak i mladých rodin s dětmi, kteří zahrádku využívají k rekreaci a odpočinku.

Prostor mezi zahrádkovými osadami využívají obyvatelé sídlišť Nová Rochlice,Broumovská, Horní Kopečná ,Na Jezírku k procházkám ,venčení psů a také k sportovním aktivitám.

Celá plocha patří mezi zelené plochy a efektivně se uplatňuje v koncepci zeleného pásu města.Je také rekreačním zázemím města.

Novým posláním by zeleň nahradily domy už tak přelidněné Rochlici,betonové a asfaltové plochy.V celé oblasti je dle našeho názoru dostatek obchodních center i služeb,také školská zařízení pokrývají potřebu přilehlých oblastí.Na sídlištích jsou nevyužitá centra občanské vybavenosti z dob minulých.Životní podmínky obyvatel na Horní Kopečné a Na Jezírku by se zhoršily. Stačí vzrůstající provoz na silnici Krejčího,kde bude i tramvajová trať.

V dané lokalitě došlo v minulých letech k výraznému zastavění dříve zelených ploch,které sloužily obyvatelům velkého sídliště v Rochlicích a na Broumovské k rekreaci.Současné využití zahrádkami je žádoucí z pohledu nájemců jednotlivých pozemků a v zájmu ochrany přírody.Vzhledem k naší činnosti žádáme o zařazení do kategorie R/plochy rekreace/

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1556/1, 1556/4, 1579/103, 1579/104, 1579/105, 1579/106 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC), 1579/103 stabilizované plochy bydlení (BC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C), 1579/103 stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C), 1579/103 stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): 1556/1, 1556/4 přestavbové plochy občanského vybavení (O); 1579/103 stabilizované plochy bydlení (B); 1579/104, 1579/105, 1579/106 přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): 1556/1, 1556/4 částečně přestavbové plochy občanského vybavení (O) a částečně návrhové plochy sídelní zeleně (Z); 1579/103 stabilizované plochy bydlení (B); 1579/104, 1579/105, 1579/106 přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): 1556/1, 1556/4 částečně plochy změn (rozvojové) přestavby občanské vybavení veřejné (VO) a částečně plochy změn (rozvojové) přestavby zeleně sídelní (ZS); 1579/103 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); 1579/104, 1579/105, 1579/106 plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): 1556/1, 1556/4 částečně plochy změn (rozvojové) přestavby občanské vybavení veřejné (VO) a částečně plochy změn (rozvojové) přestavby zeleně sídelní (ZS); 1579/103 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); 1579/104, 1579/105, 1579/106 plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně: 1556/1, 1556/4 návrhové plochy smíšené ostatní (služby, obchod a drobná výroba – SS); 1579/103, 1579/104, 1579/105, 1579/106 stabilizované plochy bydlení městského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel zastupující Základní organizaci ČZS Kopečná – Liberec 6 nesouhlasí s návrhem ploch smíšených centrálních a požaduje vymezení ploch rekreace.

Zahrádkářské osady byly určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity. V ÚPML nebyly uvedené pozemky součástí ploch zahrádkářských osad, ale byly z části součástí zastavitelných ploch smíšených ostatních (služby, obchod, drobná výroba) a z části ploch bydlení městského.

Na pozemcích byla v konceptu a v návrhu ÚP vymezena plocha smíšená centrální. V souladu s úkoly definovanými v § 19 odst. (1) písm. i) stavebního zákona byl návrhem této plochy zajištěn rozvoj sídelní struktury.

Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu ÚP ke změně funkčního využití na předmětných pozemcích.

V novém návrhu ÚP pro společné jednání byly pozemky do funkčních ploch zařazeny následovně: parc. č. 1556/1, 1556/4 jako plochy občanského vybavení a parc. č. 1579/104, 1579/105, 1579/106 jako plochy občanského vybavení – sportu.

Pozemky vymezené v plochách občanského vybavení – sportu byly takto vymezeny i v dalších fázích pořizování ÚP a to jako součást přestavbové plochy označené 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

Pozemky parc. č. 1579/104, 1579/105, 1579/106 a tedy i celá přestavbová plocha občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu sportu, do které spadají i některé předmětné pozemky, stanoveno: 4.73. S - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Po dalším prověřování byly pozemky parc. č. 1556/1, 1556/4 zařazeny částečně do ploch občanského vybavení a částečně do ploch sídelní zeleně.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu občanského vybavení 4.37. O stanoveno, že se jedná o hlavní rozvojové potřeby, rozšíření sektorového centra, možnost sakrální stavby, parkingu ve vazbě na kapacitní obytné soubory a na připravenou dopravní a technickou infrastrukturu. Zbylá část pozemků parc. č. 1556/1 a 1556/4 byla zařazena do ploch sídelní zeleně jako náhrada zahrádek, tedy veřejná parková zezeň sektorového centra v těžišti obytných souborů. Tato plocha zeleně je rovněž součástí zeleného pásu.

Územním plánem není přikázáno, že se musí cokoli vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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.

Pozemky nejsou ve vlastnictví jednotlivých zahrádkářů, ale ve vlastnictví České republiky. Do doby realizace zástavby na této ploše mohou pronajímatelé tyto pozemky nadále využívat pro zahrádkaření. Řešení majetkoprávních vztahů, stejně jako kompenzace za zhodnocení pozemků výsadbou není předmětem územního plánu.

Požadavek na vytvoření ploch rekreace, ve kterých budou nadále provozovány zejména zahrádkářské osady, byl zohledněn v těch plochách, ve kterých nedocházelo ke střetu této funkce s koncepcí územního plánu nebo s limity využití území (zejména záplavové oblasti).

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že

nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Zahrádkové osady se sice uplatňují v některých funkcích systému sídelní zeleně (hygienická, prostorotvorná), rozhodně však nepřispívají k ochraně přírody ani prostupnosti krajiny, z hlediska rekreačních funkcí sídelní zeleně slouží pouze vybranému okruhu uživatelů a nijak nepřispívají ke zlepšení životních podmínek ostatních obyvatel přilehlých obytných souborů, což lze tolerovat u ploch, které nelze v organismu města zhodnotit lépe.

Zahrádková osada v daném místě tvoří bariéru v území a svým vzhledem neodpovídá významu místa (různé zahradní domky, kůlny, bazénky, oplocení apod.) – netvoří městskou krajinu a neslouží zájmům ochrany přírody, protože se jedná o plochy významně zastavěné, oplocené, hospodářsky využívané, ale slouží pouze nájemcům pozemků pro jejich individuální rekreaci.

Dostupnost ploch pro rekreaci obyvatel dané lokality je zajištěna návrhem plochy sportu a ploch sídelní zeleně.

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

1556/1, 1556/4 částečně plochy změn (rozvojové) přestavby občanské vybavení veřejné (VO) a částečně plochy změn (rozvojové) přestavby zeleně sídelní (ZS); 1579/103 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); 1579/104, 1579/105, 1579/106 plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0418 – Věra Forbelská

CJ MML 091148/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/101

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/101}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívaleových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/101 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí plochy zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0419 – Ing. Jiří Rajf

CJ MML 091012/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/114

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/114}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažité plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/114 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0420 – Pavel Gerö

CJ MML 090929/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/100

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. 1579/100, katastrální území Rochlice u Liberce je dle současného platného územního plánu zařazen jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na niž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/100 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0421 – Alena Geröová

CJ MML 090918/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/100

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. 1579/100, katastrální území Rochlice u Liberce je dle současného platného územního plánu zařazen jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzínové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na niž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/100 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Poživatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0422 – Pavel Šoltys

CJ MML 090908/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/117

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/117}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/117 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0423 – Alice Šoltysová

CJ MML 090905/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/117

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/117}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námitky a námitky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/117 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0424 – Daniela Stejskalová

CJ MML 090874/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/98

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/98}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využívaný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/98 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0425 – Milan a Jiřinka Tarabovi

CJ MML 090934/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/99

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/99}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

JLE NAŠEHO NÁVRHU SE NEMAJÍ SNIŽOVAT VÝHLEDY ZELENĚ

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přivalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na niž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/99 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námítky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0426 – Milena Tůmová

CJ MML 090939/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/116, 1579/126

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/116}.....1, ^{1579/126}.....2, katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1579/116, 1579/126 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemky využívané jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly pozemky součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly pozemky součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

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

Předmětné pozemky a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0427 – Jaromír Tůma

CJ MML 090943/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/116, 1579/126

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/116, 1579/126}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námitky a námitky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1579/116, 1579/126 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemky využívané jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly pozemky součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly pozemky součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

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

Předmětné pozemky a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Poživatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0428 – Jiřinka a Milan Tarabovi

CJ MML 090932/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/99

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/99}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

DLE NAŠEHO NÁZORU SE NEMAJÍ SUIZIDOVAT ÚMĚRY ZELENĚ

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při příválových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odněpaměti celoročně využívaný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na niž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/99 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0429 – František Martenek

CJ MML 090948/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/110

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námitky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/110}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námitky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námitky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/110 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určené pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0430 – Anna Martenková

CJ MML 090953/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/110

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/110}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/110 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0431 – Jiří Kačer

CJ MML 090900/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/112

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/112}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odněpaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/112 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0432 – Jiřina Kačerová

CJ MML 090896/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/112

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. 1579/112, katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitých ploch zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivitu jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/112 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0433 – Ing. Zdeněk Stejskal

CJ MML 090875/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/98

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/98}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/98 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Poživatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0434 – Ing. Petr Horák

CJ MML 090871/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/111, 1579/115

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územní plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při příválových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využívaný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytiženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přivalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejně námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1579/111, 1579/115 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemky využívané jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly pozemky součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určené pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly pozemky součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětné pozemky a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0435 – Miroslava Horáková

CJ MML 090870/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/111, 1579/115

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/111, 1579/115}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – zahrádkářské osady.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíván k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivitu jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1579/111, 1579/115 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemky využívané jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly pozemky součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly pozemky součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětné pozemky a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumísťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0436 – Ing. Jiří Forbelský

CJ MML 091154/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/101

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Proti změně plochy zahrádkářské osady (ZZ) ZO Kopečná – Liberec VI na plochy smíšené centrální (C) 4.50 P; 4.37 C4 90.40. Projednání námítky podle zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, stavební zákon.

ODŮVODNĚNÍ: Pozemek parcelní č. ^{1579/101}....., katastrální území Rochlice u Liberce jsou dle současného platného územního plánu zařazeny jako plochy zahrádek (zahrádky a zahrádkářské osady – ZZ) a takto užívány.

PŘÍLOHA: Odůvodnění námítky k Návrhu územního plánu Liberce

Žádám o vyjmutí mé pozemkové parcely (mých pozemkových parcel) z návrhové lokality 4.37C.430.40 ÚP tzn. ponechání v kategorii platného ÚP jako plochy rekreace (R) hlavní využití – **zahrádkářské osady**.

Odůvodnění námítky:

Z důvodu tlaku developerů, kteří budou obestavovat mou parcelu (mé pozemkové parcely) a ohrožovat její rekreační či pěstitelskou funkci a naléhat na její odprodej a tím dojde k:

- zmaření našich finančních prostředků, 30 let práce a úsilí na zbudování a rozvoj parcely v zahradu
- ztráty funkce zahrady, jako přirozené retenční ochrany domů pod zahradou proti vodě při přívalových deštích
- ztrátě příjemného prostředí a pohledu z oken do zeleně na vzrostlé ovocné stromy a okrasné keře (bez nutnosti vynakládat prostředky na údržbu zeleně z veřejných zdrojů)
- ztrátě přirozené ochrany obyvatel domů pod zahradou proti prachu a hluku z komunikace Krejčího, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- ztrátě funkce rekreace a možností trávení volného času celé rodiny, sousedů a přátel
- ztrátě sociální funkce místa, kde se utužují rodinné, mezilidské a sousedské vztahy
- ztrátě možnosti pěstovat vlastní bio ovoce a zeleninu pro rodinu

Rovněž požadují zařazení sousedních pozemků ZO do kategorie rekreace (R) a zachování využití sousedního městského, veřejnosti volně přístupného rovinatého a zatravněného pozemku p.č. 1579/1 (v ochranném pásmu VN 35 kV, VVN 110 kV a ochranném pásmu vodovodního řádu).

Odůvodnění:

- pozemek p. č. 1579/1 slouží ke každodenním procházkám místních obyvatel širokého okolí, zejména seniorům z blízkých pečovatelských domů, dětem, školám, chovatelům psů k venčení,
- soubor pozemků zeleně tvoří kompaktní celkem, který je odnepaměti celoročně využíváný k rekreačním účelům obyvatel okolních hustě obydlených panelových sídlišť Broumovská, Dobiášova, Dělnická, Horní Kopečná, Na Jezírku,
- v posledních letech došlo k velkému stavebnímu rozvoji, např. vilová čtvrť a bytové domy Zelené údolí a na „Rušičce“, domy s pečovatelskou službou, areál školy Dobiášova, benzinové čerpadlo s myčkou, několik supermarketů a obchodního centra Albert, čímž došlo k dalšímu nárůstu koncentrace obyvatel a provozu, nárůstu zastavěných či zpevněných ploch a tím neadekvátnímu úbytku veřejnosti volně přístupných zelených ploch s možností každodenní rekreace. V minulosti zde bylo například díky necitlivým stavebním pracím a následné ztrátě zdroje vody zrušeno veřejné koupaliště z 1. republiky. Liberec má v současnosti jediné funkční koupaliště k rekreaci!
- nepotřeba další zástavby. V okolí se nacházejí téměř nevyužitá obchodní centra z dob minulých – Kovrov a Gusto, pro které je možné nalézt využití. V okolí je mnoho neprodaných bytů,
- zvýšení úrovně hluku a prachu s následkem ohrožení zdraví obyvatel sídliště Horní Kopečná,
- ohrožení pohody bydlení místních obyvatel z důvodu dalšího zvýšení koncentrace lidí a provozu,
- ztráty zeleného pásu, přirozeně oddělujícího vytíženou komunikaci Krejčího od sídliště Horní Kopečná, na níž provoz ještě vzroste vzhledem k plánované výstavbě tramvajové tratě
- snížením retenční schopnosti svažitě plochy zadržet vodu, jejím zastavěním. Za trendu častěji se vyskytujících přívalových dešťů, voda ohrožuje zatopením přilehlé domy i zahrady,
- poškozením vlastnického práva výstavbou tím, že dojde ke ztrátě současné atraktivity jinak velmi omezeně využitelných rekreačních pozemků, z důvodu existujících ochranných pásem,
- nesoulad se Zásadami územního rozvoje a Politikou rozvoje Libereckého kraje, z pohledu na zeleň,
- rozpor se zájmem místních obyvatel – viz. veřejné námítky a námítky vlastníků ke konceptu i návrhu ÚP uvedené lokality
- dopad na úbytek zpěvného ptactva, včelstva a další fauny a flory v lokalitě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/101 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu rekreace. Jedná se o pozemek využívaný jako zahrádka v návaznosti na obytnou zástavbu.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek součástí ploch zahrádek. Zahrádkářské osady byly v minulosti určeny pro dočasné využití ploch omezených různými limity.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen jako součást přestavbové plochy smíšené centrální.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek součástí vymezené plochy smíšené centrální s označením 4.37.C4.30.40. Jedná se o plochu v zastavěném území města. Po opětovném prověření této lokality, došlo v novém návrhu pro společné jednání (2016) ke změně funkčního využití této lokality.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla lokalita, jejíž součástí je předmětný pozemek, vymezena jako přestavbová plocha občanského vybavení - sportu označená 4.73.S.3.20.40.o. Toto funkční vymezení navazuje na další plochu občanského vybavení - sportu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Předmětný pozemek a tedy i celá rozvojová plocha přestavby občanského vybavení - sportu se nachází v těžišti třech velkých sídlišť a doplňuje stávající strukturu ploch. Toto místo by se mohlo stát místem setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb a také představuje plochu pro rekreaci a relaxaci obyvatel, a tedy i zabránění uzavření obyvatel do jejich domácností.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně není celá plocha určena k zastavění, ale minimálně 40 % výměry plochy bude tvořeno zelení. Tím bude zajištěna dostatečná retenční schopnost plochy.

Územním plánem není přikázáno, že se musí „sportoviště“ vybudovat, územní plán neumisťuje žádné stavby, dává k tomu pouze předpoklad, kdy určuje funkční využití jednotlivým pozemkům.

K umístování 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. 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. Podatel může předmětný pozemek využívat k současně možným účelům do doby provedení změny.

Koncepce zeleně je v územním plánu tvořena návrhem ploch zeleně sídelní, v této lokalitě je zelených ploch dostatek. Systém zelených pásů v této lokalitě prochází přes biocentra 1491 a 1488.

Dopad na environmentální pilíř byl součástí hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Plocha nebyla zpracovatelem navržena k vyřazení z důvodu negativního vlivu. Vymezení této plochy bylo odsouhlaseno příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny, vzhledem k tomu, že nebyl shledán zásadní rozpor se zákonem č. 114/1992 Sb. Pro faunu a floru je na území města navržen územní systém ekologické stability.

V odůvodnění rozvojových ploch nového návrhu územního plánu je pro danou plochu, do které spadá i předmětný pozemek, stanoveno: P4.73. OS - Krejčího - rozšíření sektorového centra o sportovně rekreační aktivity ve vazbě na kapacitní obytné soubory a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dle ZÚR LK je jedním z úkolů pro územní plánování: Cílevědomým rozvojem sportovně rekreační vybavenosti při optimálním využívání potenciálu území posilovat význam: denní rekreace obyvatel pro reprodukci pracovní síly; sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu.

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro budoucí výstavbu. Realizace „sportoviště“ není veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva vlastníků omezit. Proto nemůže dojít ke zmaření finančních prostředků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,5 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro občanské vybavení - sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Problematika hluku a prašnosti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Požizovatel se pokusil v rámci tohoto rozhodnutí vypořádat se všemi vznesenými námitkami podatele, avšak z důvodu jejich početnosti a podrobnosti, odvolací orgán připouští, že jsou možná jistá tvrzení, ke kterým se zcela nevyjádřil, avšak dle jeho názoru, tyto marginální námitky jsou vypořádány v rámci vypořádání námitek pro rozhodnutí stěžejních.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení - sportu.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0536 – Jaroslav Benda a Jaroslav Benda

CJ MML 091319/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1802/1, 1802/2, 1803

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NESOUHLAS S VEDENÍM TRAM. TRATI
 ⇒ (DŮLEŽITÉ JSOU INFORMACE A PODMÍNKY
 (EVENTU) PŘI VÝKUPU STAVBY RD č. 1016 + POZEMKŮ)

Pozemkům parc. č. 1802/1, 1802/2, 1803 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vedením tramvajové trati.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, 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.

Tramvajová doprava je 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 a spolehlivosti.

Na základě uplatněné námitky byla prověřeno vymezení přestavbové plochy 4.45.P. (návrh ÚP). Na základě úpravy vymezení koridoru pro TT byla plocha 4.45.P vypuštěna a pozemky podatele vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšených aktivit. Pozemky podatele lze v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených aktivit využít pro podnikání v oboru služeb.

Stavba tramvajové trati je připravována minimálně ve dvou etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulic U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově, přes sídliště Dobiášova a Rochlice až k nově navržené tramvajové točce u ulic Dobiášova, Vratislavická. V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury. Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě se řídí zákonem č. 184/2006 Sb., který upravuje postup řízení i stanovení náhrad. A není předmětem územního plánu. Do doby vydání územního plánu zastupitelstvem města není územní plán závazný pro rozhodování v území. Proto nelze před jeho vydáním provádět směny nebo výkupy pozemků. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území. Terénní úpravy se řeší územním a stavebním řízením.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských a je přes ně vymezen koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU- 4.TT.4.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0649 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094915/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 434

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji v části označené v příloze plochu stanovit s využitím „E“ (parkování kamionů).

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

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

Pozemek je vhodný právě k tomuto využití.

Pozemku parc. č. 434 v k. ú. Rochlice u Liberce 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), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky požaduje vymezit na pozemku zastavitelnou plochu E, kterou chce využít pro parkování kamionů.

Jedná se o malý pozemek o velikosti cca 15 x 20 m a celkové rozloze 326 m², na kterém se nacházejí nosné pilíře mostního tělesa rychlostní komunikace I/35.

Pozemek je součástí zeleného pásu. Tato zeleň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Pozemek je od stávajícího výrobního areálu oddělen místní komunikací a nemá tedy návaznost na stávající plochy. Vymezením zastavitelné plochy výroby a skladování by došlo k nekoncepčnímu narušení prvku zeleně v území včetně narušení jejich ochranných funkcí. Zachování a rozšiřování prvků ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů je uplatňováno na celém území města, v tomto případě podél železnice.

Stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na stav území a z ní vyplývající potřebu změn v území je v souladu s úkoly územního plánování definovanými v § 19 odst. (1) stavebního zákona.

V městském sektoru 04 – Rochlice - Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál výroby této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Vzhledem k tomu, že pozemek nadále zůstává nezastavitelný, nedochází zde ke změně funkčního využití a k jeho znehodnocení.

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: *„Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“*

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námítky.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0650 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094912/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 436/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji v části označené v příloze plochu stanovit s využitím „E“ .

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

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

Pozemek je vhodný právě k tomuto využití.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 436/1 v k. ú. Rochlice u Liberce 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 zeleně sídelní (ZS),

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 436/1 plochu výroby a skladování.

Přes pozemek prochází pás doprovodné zeleně, podél liniového prvku železnice. Pozemek je součástí zeleného pásu. Tato zeleň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Pozemek je od stávajícího výrobního areálu oddělen místní komunikací a nemá tedy návaznost na stávající plochy. Vymezením zastavitelné plochy výroby a skladování by došlo k nekoncepčnímu narušení prvku zeleně v území včetně narušení jejich ochranných funkcí. Zachování a rozšiřování prvků ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů je uplatňováno na celém území města.

Stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na stav území a z ní vyplývající potřebu změn v území je v souladu s úkoly územního plánování definovanými v § 19 odst. (1) stavebního zákona.

Na pozemku se nachází vzrostlá mimolesní zeleň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Na základě výše uvedeného a vzhledem k nutnosti zachování zeleně a nevhodné konfiguraci terénu pozemek není zařazen do zastavitelných ploch.

V městském sektoru 04 – Rochlice-Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál výroby této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

V ÚPML byl pozemek součástí nezastavitelných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň. Vzhledem k tomu, že pozemek nadále zůstává nezastavitelný, nedochází zde ke změně funkčního využití a k jeho znehodnocení.

Podatel v námitce upozorňuje na vymáhání změny územního plánu soudní cestou.

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: „Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námítky.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0651 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094908/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 471/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky včetně odůvodnění:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji v části označené v příloze plochu stanovit s využitím „G“ pro umístění čerpací stanice plyn.

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

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

Na pozemku se nachází napájení plynovodem v blízkosti čerpací stanice pohonných hmot Čermák.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 471/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemku plochu dopravní infrastruktury – vybavení pro umístění čerpací stanice plyn.

Přes pozemek prochází pás doprovodné zeleně, podél liniového prvku rychlostní komunikace I/35. Pozemek je součástí zeleného pásu. Tato zeleň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Vymezením zastavitelné plochy by došlo

k nekoncepčnímu narušení prvku zeleně v území. Zachování a rozšiřování prvků ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů je uplatňováno na celém území města.

Stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na stav území a z ní vyplývající potřebu změn v území je v souladu s úkoly územního plánování definovanými v §19 odst. (1) stavebního zákona.

V městském sektoru 04 – Rochlice-Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

V ÚPML byl pozemek součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně. Vzhledem k tomu, že pozemek nadále zůstává nezastavitelný, nedochází zde změnou funkčního využití k jeho znehodnocení.

Podatel v námitce upozorňuje na vymáhání změny územního plánu soudní cestou.

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je 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 nového územního plánu a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: „Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0652 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094916/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 881/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji v části označené v příloze plochu stanovit s využitím „C“

Pozemek je vhodný právě k tomuto využití.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 881/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část stabilizované plochy smíšené centrální (SC), severní část 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 severní část pozemku do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň a jižní část do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy sídelní zeleně a požaduje vymezit zastavitelnou plochu smíšenou centrální.

Jedná se o pozemek se vzrostlou doprovodnou zelení tvořící součást souvislého pásu zeleně nad zástavbou v ulici Dr. Milady Horákové a pod bytovou zástavbou v ulici Žitná. Uvedený pozemek netvoří proluku ve stávající zástavbě. Tato zeleň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení prvku zeleně v území.

Na pozemku se nachází vzrostlá mimolesní zeleň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají

významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Vzhledem k požadavku na zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy smíšené centrální byla posouzena možnost využití pozemku jak z hlediska urbanistického, tak z hlediska uživatelského. Tento pozemek svým charakterem z hlediska koncepčního byl při pořizování územního plánu vyhodnocen jako vhodný pro funkční využití sídelní zeleň.

Pozemek se nachází převážně na strmém svahu, což fakticky neumožňuje jeho zastavění. Zeleň na tomto pozemku snižuje erozi půdy.

Pozemek je součástí ploch sídelní zeleně, které procházejí od sídliště Rochlice nad ulicí Dr. Milady Horákové směrem ke kostelu v Rochlicích. Územní plán chrání a rozšiřuje plochy veřejné zeleně, které prostupují do zastavěného území podél svahů, komunikací a vodních toků.

V městském sektoru 04 – Rochlice - Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0683 – Immoprett CZ s.r.o.

CJ MML 093203/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 42/4, 62, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5, 74, 75

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Výše uvedené pozemky, s výjimkou pozemku p.č. 14, tvoří spolu s budovami areál společnosti Prettl Automotive Czech s.r.o. (dále také jako „Areál PRETTL“), která je především činná v autoprůmyslu. Nemovitosti však vlastní náš klient, který patří do skupiny PRETTL, a uvedené společnosti celý areál pronajímá. V dosavadním platném územním plánu jsou výše uvedené pozemky zařazeny do zóny „VP“, tj. výroba a průmysl. Také v návrhu nového územního plánu označeny jako „V“, tj. výroba. Dle názoru klienta by však tyto plochy mohl využívat nejen pro účely průmyslu a výroby, ale také pro účely jiné, protože je územní plán vyhotoven v dané části nesprávně, resp. nevhodně. Z tohoto důvodu vznášíme v plné moci za klienta námítku dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), proti veřejnému návrhu územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2013, kterou odůvodňuje níže snesenou argumentací, a to v části, která přímo týká nemovitostí našeho klienta.

Aktuálně jsou možnosti užívání výše jmenovaných pozemků velmi omezené, i když toto omezení není vůbec nutné. Tato plocha je t.č. užívána pro průmyslové účely, avšak v autoprůmyslu je situace velmi nestabilní a pokud by musel nájemce areálu PRETTL ukončit svojí podnikatelskou činnost, nemohl by klient užívat nemovitosti pro žádný jiný účel. Toto nechce klient akceptovat, neboť dotčená plocha může nabídnout i jiné možnosti užití, které mohou být také veřejně prospěšné.

Jsme informováni, že areál PRETTL je spojen s potenciálními komplikacemi, a to:

- Plocha se nachází částečně v zátopovém území
- Hladina hluku je vyšší, a to zejména z důvodu okolní dopravní infrastruktury
- Případné dopravní napojení z blízké křižovatky ulic Horáková – Rochlická není možné

Také tyto problémy nepředstavují dle názoru klienta důvod pro označení shora označených pozemků za výlučně výrobní či průmyslové.

Jako přílohu k tomuto podání přikládáme snímky dosavadní situace dle platného územního plánu a návrhu územního plánu. Z těchto snímků je patrné, že v okolí areálu PRETTL se nachází plochy, které jsou rovněž zahrnuty do zátopového území, musí mít zákonitě problémy s okolním dopravním hlukem, avšak jsou zahrnuty přinejmenším do zóny „SM“, tj. do zóny se smíšeným účelem užití. Tyto pozemky lze využít např. pro bytovou výstavbu, pro výstavbu staveb pro podnikatelské účely (ne jen pro průmysl), pro stavby občanské vybavenosti atd. Za ulicí Vratislavická, přímo naproti areálu PRETTL, se nacházejí pozemky, které jsou zastavěny nájemními domy, tj. bytovou výstavbou. Také u těchto pozemků bylo nepochybně nutno řešit hladinu hluku, resp. případně také dopravní napojení. Pakliže se to u těchto pozemků podařilo zákonným způsobem výše uvedené překážky vyřešit, nevidíme důvod, proč by nemohlo být našemu klientovi umožněno využití jeho nemovitostí i pro jiné než pro průmyslové či výrobní účely.

Jak je shora uvedeno, může nastat situace, kdy společnost Prettl Automotive Czech s.r.o. ukončí její podnikatelskou činnost na území České republiky, například přesunem výroby do zemí východní Evropy, což je v současnosti vcelku běžný standard v oblasti autoprůmyslu. V důsledku toho by bylo nutné ukončit nájemní vztah s naším klientem. Pro klienta by dále mohlo být velmi problematické pronajímání areálu PRETTL, neboť lokalita není pro výrobu či průmysl 100 % vhodná, zejména s ohledem na blízkou bytovou výstavbu, ne zcela vhodné dopravní napojení (myšleno pro průmysl či

výrobu) atd. Také prodej těchto pozemků vč. budov by byl velmi komplikovaný, pokud by se nepodařilo nalézt kupce z průmyslového odvětví. Přestavba areálu PRETTL pro jiné než průmyslové účely by vzhledem ke stávajícímu stavu návrhu územního plánu byla velmi problematická, resp. prakticky nemožná. Taková situace může velice rychle nastat, neboť výkyvy v průmyslu, a to celosvětově, nelze 100 % předvídat.

V důsledku změny územního plánu by mohl být tento areál klienta využit nejen jako výrobní středisko, nýbrž také např. jako logistické centrum, administrativní centrum, centrum služeb pro jiné společnosti ze skupiny PRETTL, případně jako centrum služeb pro občany města Liberec. I když by to bylo poněkud komplikovanější, umí si klient představit také variantu bytové výstavby, pokud by bylo vše projednáno a vyřešeno s příslušnými správními úřady. Zátopová oblast nezasahuje celý areál PRETTL. Klient by mohl na vhodné části pozemků vybudovat např. stavbu pro ubytování svých zaměstnanců ze zahraničí, případně spolupracovníků z celé skupiny PRETTL, což je nyní vyloučeno. Z výše uvedeného plyne, že ani variantu bytové výstavby nelze předem zcela vyloučit.

Je v rozporu se základními zásadami územního plánování, pokud plochy obdobné plochám ve vlastnictví klienta jsou příliš omezeny, když v okolí areálu PRETTL se nacházejí plochy s přinejmenším smíšeným užitím. Oblast, ve které se nacházejí plochy areálu PRETTL, musí být přirozeně spojena s možností se nadále rozvíjet. V důsledku omezení účelu užití na výrobní a průmyslové plochy mohou pozemky klienta zůstat dlouhodobě bez využití, což také zcela zjevně není v zájmu města Liberec.

Dle našeho názoru by také bylo zcela v souladu s cíly územního plánování dle § 18 stavebního zákona, pokud by areál PRETTL, tj. dotčené plochy, byly spojeny s vícero možnostmi výstavby, resp. s vícero možnostmi užívání, a to s ohledem na okolí areálu PRETTL a také s ohledem na skutečnost, že pokud by měl klient více možností užití, mohlo by to mít pozitivní vliv i na veřejné zájmy.

Možnosti užití dotčených pozemků mají přirozeně také daňové a ekonomické dopady, které je třeba zohlednit. Pokud by byla ukončena ekonomická činnost společnosti Prettl Automotive Czech s.r.o., klient by nemohl areál PRETTL prodat nebo pronajmout, např. kvůli ekonomické krizi, negeneroval by tím pádem rovněž současné zisky, neboť pouze vlastní nemovitosti a tyto pronajímá nebo prodává. V důsledku uvedené situace by podnik našeho klienta neodváděl ani žádné zásadní daně z příjmů, což by mohlo znamenat i určité snížení příjmů města Liberec, které se rovněž podílí na rozpočtovém určení daní generovaných subjekty se sídlem na jeho území.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je náš klient toho názoru, že návrh územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2013 je v části, která se týká areálu PRETTL, vyhotoven nesprávně a měl by být změněn tak, že celý areál PRETTL bude zařazen přinejmenším do zóny se smíšenou možností užití. V tomto smyslu navrhuje klient změnu návrhu územního plánu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 42/4, 62, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5, 74, 75 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně, parc. č. 42/4, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5 do stabilizovaných ploch průmyslové výroby, parc. č. 62 do stabilizovaných ploch

pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví, parc. č. 74, 75 do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu smíšených aktivit, s ohledem na širší možnosti využití areálu.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch výrobně obchodních.

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant ÚPL posoudil stav území a vymezil v návrhu ÚP plochu výroby a skladování.

Na základě uplatněné námítky byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona tak, aby byly zajištěny předpoklady pro rozvoj účelným využitím daného území. V novém návrhu ÚP jsou pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit.

Vymezením plochy smíšených aktivit nedojde ke vzniku střetů vzájemně neslučitelných činností. Plocha smíšených aktivit, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí, umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšených obytných městských znemožněn nebo omezen.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch změn (rozvojových) přestavby smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce vyhovuje.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0688 – Immoprett CZ s.r.o.

CJ MML 093378/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 42/4, 62, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5, 74, 75

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Výše uvedené pozemky, s výjimkou pozemku p.č. 14, tvoří spolu s budovami areál společnosti Prettl Automotive Czech s.r.o. (dále také jako „Areál PRETTL“), která je především činná v autoprůmyslu. Nemovitosti však vlastní náš klient, který patří do skupiny PRETTL, a uvedené společnosti celý areál pronajímá. V dosavadním platném územním plánu jsou výše uvedené pozemky zařazeny do zóny „VP“, tj. výroba a průmysl. Také v návrhu nového územního plánu označeny jako „V“, tj. výroba. Dle názoru klienta by však tyto plochy mohl využívat nejen pro účely průmyslu a výroby, ale také pro účely jiné, protože je územní plán vyhotoven v dané části nesprávně, resp. nevhodně. Z tohoto důvodu vznášíme v plné moci za klienta námítku dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), proti veřejnému návrhu územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2013, kterou odůvodňuje níže snesenou argumentací, a to v části, která přímo týká nemovitostí našeho klienta.

Aktuálně jsou možnosti užívání výše jmenovaných pozemků velmi omezené, i když toto omezení není vůbec nutné. Tato plocha je t.č. užívána pro průmyslové účely, avšak v autoprůmyslu je situace velmi nestabilní a pokud by musel nájemce areálu PRETTL ukončit svoji podnikatelskou činnost, nemohl by klient užívat nemovitosti pro žádný jiný účel. Toto nechce klient akceptovat, neboť dotčená plocha může nabídnout i jiné možnosti užití, které mohou být také veřejně prospěšné.

Jsme informováni, že areál PRETTL je spojen s potenciálními komplikacemi, a to:

- Plocha se nachází částečně v zátopovém území
- Hladina hluku je vyšší, a to zejména z důvodu okolní dopravní infrastruktury
- Případné dopravní napojení z blízké křižovatky ulic Horáková – Rochlická není možné

Také tyto problémy nepředstavují dle názoru klienta důvod pro označení shora označených pozemků za výlučně výrobní či průmyslové.

Jako přílohu k tomuto podání přikládáme snímky dosavadní situace dle platného územního plánu a návrhu územního plánu. Z těchto snímků je patrné, že v okolí areálu PRETTL se nachází plochy, které jsou rovněž zahrnuty do zátopového území, musí mít zákonitě problémy s okolním dopravním hlukem, avšak jsou zahrnuty přinejmenším do zóny „SM“, tj. do zóny se smíšeným účelem užití. Tyto pozemky lze využít např. pro bytovou výstavbu, pro výstavbu staveb pro podnikatelské účely (ne jen pro průmysl), pro stavby občanské vybavenosti atd. Za ulicí Vratislavická, přímo naproti areálu PRETTL, se nacházejí pozemky, které jsou zastavěny nájemními domy, tj. bytovou výstavbou. Také u těchto pozemků bylo nepochybně nutno řešit hladinu hluku, resp. případně také dopravní napojení. Pakliže se to u těchto pozemků podařilo zákonným způsobem výše uvedené překážky vyřešit, nevidíme důvod, proč by nemohlo být našemu klientovi umožněno využití jeho nemovitostí i pro jiné než pro průmyslové či výrobní účely.

Jak je shora uvedeno, může nastat situace, kdy společnost Prettl Automotive Czech s.r.o. ukončí její podnikatelskou činnost na území České republiky, například přesunem výroby do zemí východní Evropy, což je v současnosti vcelku běžný standard v oblasti autoprůmyslu. V důsledku toho by bylo nutné ukončit nájemní vztah s naším klientem. Pro klienta by dále mohlo být velmi problematické pronajímání areálu PRETTL, neboť lokalita není pro výrobu či průmysl 100 % vhodná, zejména s ohledem na blízkou bytovou výstavbu, ne zcela vhodné dopravní napojení (myšleno pro průmysl či

výrobu) atd. Také prodej těchto pozemků vč. budov by byl velmi komplikovaný, pokud by se nepodařilo nalézt kupce z průmyslového odvětví. Přestavba areálu PRETTL pro jiné než průmyslové účely by vzhledem ke stávajícímu stavu návrhu územního plánu byla velmi problematická, resp. prakticky nemožná. Taková situace může velice rychle nastat, neboť výkyvy v průmyslu, a to celosvětově, nelze 100 % předvídat.

V důsledku změny územního plánu by mohl být tento areál klienta využit nejen jako výrobní středisko, nýbrž také např. jako logistické centrum, administrativní centrum, centrum služeb pro jiné společnosti ze skupiny PRETTL, případně jako centrum služeb pro občany města Liberec. I když by to bylo poněkud komplikovanější, umí si klient představit také variantu bytové výstavby, pokud by bylo vše projednáno a vyřešeno s příslušnými správními úřady. Zátopová oblast nezasahuje celý areál PRETTL. Klient by mohl na vhodné části pozemků vybudovat např. stavbu pro ubytování svých zaměstnanců ze zahraničí, případně spolupracovníků z celé skupiny PRETTL, což je nyní vyloučeno. Z výše uvedeného plyne, že ani variantu bytové výstavby nelze předem zcela vyloučit.

Je v rozporu se základními zásadami územního plánování, pokud plochy obdobné plochám ve vlastnictví klienta jsou příliš omezeny, když v okolí areálu PRETTL se nacházejí plochy s přinejmenším smíšeným užitím. Oblast, ve které se nacházejí plochy areálu PRETTL, musí být přirozeně spojena s možností se nadále rozvíjet. V důsledku omezení účelu užití na výrobní a průmyslové plochy mohou pozemky klienta zůstat dlouhodobě bez využití, což také zcela zjevně není v zájmu města Liberec.

Dle našeho názoru by také bylo zcela v souladu s cíly územního plánování dle § 18 stavebního zákona, pokud by areál PRETTL, tj. dotčené plochy, byly spojeny s vícero možnostmi výstavby, resp. s vícero možnostmi užívání, a to s ohledem na okolí areálu PRETTL a také s ohledem na skutečnost, že pokud by měl klient více možností užití, mohlo by to mít pozitivní vliv i na veřejné zájmy.

Možnosti užití dotčených pozemků mají přirozeně také daňové a ekonomické dopady, které je třeba zohlednit. Pokud by byla ukončena ekonomická činnost společnosti Prettl Automotive Czech s.r.o., klient by nemohl areál PRETTL prodat nebo pronajmout, např. kvůli ekonomické krizi, negeneroval by tím pádem rovněž současné zisky, neboť pouze vlastní nemovitosti a tyto pronajímá nebo prodává. V důsledku uvedené situace by podnik našeho klienta neodváděl ani žádné zásadní daně z příjmů, což by mohlo znamenat i určité snížení příjmů města Liberec, které se rovněž podílí na rozpočtovém určení daní generovaných subjekty se sídlem na jeho území.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je náš klient toho názoru, že návrh územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2013 je v části, která se týká areálu PRETTL, vyhotoven nesprávně a měl by být změněn tak, že celý areál PRETTL bude zařazen přinejmenším do zóny se smíšenou možností užití. V tomto smyslu navrhuje klient změnu návrhu územního plánu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 42/4, 62, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5, 74, 75 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy výroby a skladování (E),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně, parc. č. 42/4, 70/1, 70/3, 70/5, 72/1, 72/2, 72/3, 73/1, 73/2, 73/5 do stabilizovaných ploch průmyslové výroby, parc. č. 62 do stabilizovaných ploch

pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví, parc. č. 74, 75 do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu smíšených aktivit, s ohledem na širší možnosti využití areálu.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do ploch výrobně obchodních.

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant ÚPL posoudil stav území a vymezil v návrhu ÚP plochu výroby a skladování.

Na základě uplatněné námítky byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona tak, aby byly zajištěny předpoklady pro rozvoj účelným využitím daného území. V novém návrhu ÚP jsou pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit.

Vymezením plochy smíšených aktivit nedojde ke vzniku střetů vzájemně neslučitelných činností. Plocha smíšených aktivit, která širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí, umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšených obytných městských znemožněn nebo omezen.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch změn (rozvojových) přestavby smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce vyhovuje.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0699 – Jaroslav Honc

CJ MML 097020/13

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1483/7

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: PODÁNÍ TÍHTO NÁMITKY PROTI KONCEPTU
 ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE, NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN
 LIKVIDUJE GARÁŽE U LOMU, PROTI TOMU
 VYJADŘUJI KATEGORICKÝ NĚSOUHLAS
 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROCE 2011 LIKVIDOVAL
 63 GARÁŽÍ U LOMU KVŮLI SILNICI, TA SE V
 NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU STAVĚT NEBUDE,
 ALE VŠECHNY GARÁŽE ASI DOD PO OBOU
 STRANÁCH TRAPUJAVĚ CHCETE ZRUŠIT.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1483/7 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C),

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s rušením garáží na plochách, které byly v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeny jako plochy 4.03.C6.40.30; 4.05.C6.40.30 a 4.07.C6.40.30.

V ÚPML byly v této lokalitě vymezeny plochy dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží. Tyto plochy odrážely faktický stav v území a neumožňovaly jeho další rozvoj.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byla navržena plocha 4.53.DS pro úpravu křižovatky Jablonecká x Kunratická s cílem zlepšení technických parametrů. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP a úpravě dopravní koncepce došlo k vyřazení plochy 4.53.DS, která z části zasahovala do areálu řadových garáží a v případě realizace znamenala jejich částečnou demolicí.

Areál řadových garáží je součástí širšího centra města. Jedná se o již zastavěné území bez vazby na příměstskou krajinu. Daný prostor byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání projektantem navrhnut ke komplexní přestavbě vymezením ploch smíšených centrálních. Po veřejném projednání na základě námítky a v souladu s §19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona projektant ÚPL znovu prověřil a posoudil potřebu změn v území a lokalitu řadových garáží vymezil jako stabilizované plochy smíšených aktivit, což odpovídá funkčnímu využití odpovídajícímu charakteru lokality a současně umožňuje intenzivnější využití daného území i pro další funkce např. občanské vybavení nebo výrobu, služby aj. Pouze monofunkční parkovací plochy téměř v centru města s nízkou využitelností pozemků jsou nežádoucí.

Dále upozorňujeme, že uvedený pozemek zasahuje do OP lomu (dobývací prostor) a musí být respektovány stanovené podmínky pro toto OP.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch změn (rozvojových) přestavby smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Zařazením lokality do ploch smíšených obytných městských je vytvořen předpoklad pro splnění požadavků na upřednostnění intenzifikace využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem. Tento požadavek je v souladu se Zadáním územního plánu (2008) schváleného zastupitelstvem města a zároveň naplňuje jeden ze základních cílů uvedených v § 18 odst. 2, kdy řeší účelné využití území.

Územní plán nenavrhuje asanaci objektů garáží. Předmětem územního plánu není řešení majetkových operací nebo náhrad vyplývajících ze zařazení pozemků do jednotlivých ploch.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch smíšených obytných městských (SM).

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