



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. 54

L.2.23 RŮŽODOL I

L.2.23 RŮŽODOL I

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0355 – Jan Šplíchal	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0387 – Eurovia, a.s.	4
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0583 – Lukáš Plechatý	9
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0698 – Český svaz ochránců přírody, o.s.....	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0700 – Centrum Nové Minkovice s.r.o.....	13

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0355 – Jan Šplíchal

CJ MML 097593/13

Katastrální území: Růžodol I

Pozemky parc. č.: 308/2, 308/6, 308/7

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

ŽÁDÁNÍ O ZMĚNU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ POZEMKŮ Z PLOCH
BC2 NA BC3.

ODŮVODNĚNÍ:

BYLA PODÁNÁ NÁMITKA KE KONCEPTU ÚP POD ČJ. MML 097593/13
(E. 925) S ŽÁDOSTÍ O ZMĚNU Z BC2 NA BC3. VE VYHODNOCENÍ
NÁMITKY BYLO MEDEMO STANOVISEM POTVRZENÉHO, V GRAFICKÉM
NÁVRHU ÚP JEŠK PŮSTALO JEŠK ZMĚNY.

Pozemkům parc. č. 308/2, 308/6, 308/7 v katastrálním území Růžodol I (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): *návrhové plochy bydlení čistého (10.47.BC2),*

Návrh pro společné jednání (2012): *návrhové plochy bydlení (10.47.B2.20.60),*

Návrh pro veřejné projednání (2013): *návrhové plochy bydlení (10.47.B2.20.60),*

Nový návrh pro společné jednání (2016): *návrhové plochy bydlení (10.47.B.3.20.60.s),*

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): *návrhové plochy bydlení (10.47.B.3.30.40.s),*

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): *plochy změn (rozvojové) přestavby bydlení všeobecného (P10.47.BO.3.30.40.s),*

Dokumentace pro vydání (2022): *plochy změn (rozvojové) přestavby bydlení všeobecného (P10.47.BO.3.30.40.s),*

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím předmětných pozemků jako plochy bydlení s regulačním kódem BC2 a požaduje jejich zařazení do ploch bydlení s regulačním kódem BC3.

Projektant ÚP v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) předmětné pozemky vymezil v plochách bydlení s označením 10.47.BC2. V této ploše byla navrhována výstavba objektů pro bydlení o max. dvou nadzemních podlažích vč. podkroví a zároveň max. 11 m výšky od rostlého terénu.

V návaznosti na sousední plochy bydlení na pozemcích parc. č. 302/1 a 302/2 a vzhledem k žádoucímu postupnému snižování výšky zástavby směrem k meandru Lužické Nisy byly v návrhu pro společné jednání (2012) předmětné pozemky opětovně zařazeny do ploch bydlení s označením 10.47.B2.20.60. V této ploše byla nová výstavba omezena na stavby s maximálně dvěma nadzemními podlažními a podkrovím a zároveň o max. výšce 12 m.

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

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a s ohledem na to pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů 2015 pokyn „prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci“. Pokyn byl Zastupitelstvem schválen.

Na základě podané námítky bylo území opětovně prověřeno 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*“. S ohledem na to byly předmětné pozemky v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezeny v návrhové ploše bydlení s regulačním kódem 10.47.B.3.20.60.s a následně v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl regulační kód pro předmětnou plochu změněn na 10.47.B.3.30.40.s.

Podmínky prostorového upořádání v předmětné ploše nově umožňují stavby s max. třemi nadzemními podlažími o max. výšce 15 m. Koeficient zastavění nadzemními stavbami (poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy) byl současně s tím navýšen na 30 % a koeficient zeleně (poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy) snížen na 40 %. Tyto kroky jsou v souladu s pokynem „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“, který Zastupitelstvo schválilo v rámci Pokynů 2015. Cílem těchto opatření je prověřit možnost většího zahušťování zástavby v intravilánu a zároveň s tím i redukcí bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel.

Předmětná změna na pozemcích podatele je umožněna i tím, že v blízkosti těchto pozemků se nachází panelová bytová výstavba (např. stavby na pozemcích parc. č. 676/12, 676/7, 679) se čtyřmi až šesti nadzemními podlažími, a tudíž navýšení maximální výškové hladiny zástavby v dané lokalitě nebude představovat výraznější narušení urbanistické struktury okolní zástavby včetně jejich výškových poměrů.

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

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec 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.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0387 – Eurovia, a.s.

CJ MML 080938/13

Katastrální území: Růžodol I

Pozemky parc. č.: 1037/3, 1039/10, 1041/1, 1041/2 a 1036/1 (pozemek dříve uveden v KN jako parc. č. 1036), 1037/1, 1053/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

I. Námítka ke konceptu územního plánu města Liberec – lokalita 10.65.Z:

Jako vlastník pozemku p.č. 999/11, 1037/3, 1039/10, 1041/1, 1041/2, 1050/2, 1051/4, 1052/1, 1052/9 a 1053/325 v katastrálním území Růžodol I podáváme v souvislosti s projednáním konceptu nového územního plánu **námítku** proti zařazení pozemku 1039/10, 1041/1, 1041/2 a části pozemku 1037/3 do kategorie „**plochy sídelní zeleně (Z)**“ a požadujeme tyto pozemky zařadit do kategorie „**plochy smíšených aktivit (A)**“ v souladu s jejich stávajícím a bezzávadovým využitím.

Odůvodnění:

Výše uvedené pozemky užíváme ke skladování stavebních materiálů a pro drobnou stavební výrobu. Dále zde provozujeme recyklační linku stavebních materiálů, čímž napomáháme chránit životní prostředí používáním recyklovaných materiálů. Využití pozemků pro tyto účely bylo řádně schváleno stavebním povolením vydaným pod č.j. SÚS/7130/25/2001-Ma a č.j. SURR/7130/208205/10-Kob. Uvedené činnosti provozujeme pod stálým dozorem příslušných správních orgánů v souladu s jejich požadavky, a to bez jakýchkoliv konfliktů a závad. Zařazení uvedených pozemků č. 1039/10, 1041/1, 1041/2 a části pozemku 1037/3 do kategorie „plochy sídelní zeleně (Z)“ by patrně mělo za následek omezení práv naší společnosti nabytých v dobré víře, jelikož by nebylo možno tyto nemovitosti k účelům a způsobem schváleným dříve vydanými rozhodnutími užívat. Naše společnost by byla nucena žádat náhradní pozemky s toutéž infrastrukturou.

II. Připomínka ke konceptu územního plánu města Liberec - lokalita 10.63.B2.20.60 a 10.64.B2.20.60:

Jako vlastník pozemku p.p.č. 999/11, 1037/3, 1039/10, 1041/1, 1041/2, 1050/2, 1051/4, 1052/1, 1052/9 a 1053/325 v katastrálním území Růžodol I podáváme v souvislosti s projednáním konceptu nového územního plánu tuto **připomínku** k zařazení pozemku 1036, 1037/1 a 1053/2 do kategorie „**plochy bydlení (B)**“:

Dojde-li v předmětné lokalitě k územnímu řízení souvisejícímu s obytnou zástavbou, požadujeme, aby již v jeho rámci bylo stavebníkovi uloženo prokázat splnění limitů hlučnosti a prašnosti. Případná protihluková opatření stavebník vybuduje na vlastní náklady. Žádáme dále, aby orgán územního plánování stavebníka na tuto skutečnost upozornil a vybudování těchto ochranných staveb a opatření zahrnul jako podmínku pro budoucí stavební řízení do územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Odůvodnění:

Na výše uvedených pozemcích provozujeme recyklační linku, která je zdrojem hluku. Na ten byla v minulosti podána stížnost obyvateli v sousedství, na jejímž základě jsme následně provedli protihluková opatření. Pokud by byl obytný dům postaven na pozemcích v těsném sousedství našich pozemků, limity hluku by u něj bez protihlukových opatření byly zcela jistě překročeny. Na tuto skutečnost tímto upozorňujeme a ohrazujeme se budovat další protihluková opatření na naše náklady za účelem ochrany potenciálně nově budovaných staveb.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1037/3, 1039/10, 1041/1, 1041/2, 1036/1, 1037/1, 1053/2 v katastrálním území Růžodol I (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (SA2)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *návrhové plochy bydlení čistého (BC2)*,

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *návrhové plochy sídelní zeleně (Z)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *návrhové plochy bydlení (B)*,

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *návrhové plochy sídelní zeleně (Z)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *návrhové plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, 1037/3 – *návrhové plochy sídelní zeleně (Z)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *návrhové plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *návrhové plochy sídelní zeleně (Z)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *návrhové plochy smíšených aktivit (A)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *návrhové plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *plochy změn (rozvojové) přestavby zeleně sídelní (ZS)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO)*,

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 – *plochy změn (rozvojové) přestavby zeleně sídelní (ZS)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM)*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1, 1053/2 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 do *přestavbových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační (ZR)*, východní část pozemku parc. č. 1037/3 zařadil do *stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně*, pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1 a východní okraj pozemku parc. č. 1053/2 začlenil do *návrhových ploch bydlení čistého (BČ)* a většinou část pozemku parc. č. 1053/2 zařadil do *návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační (ZR)*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s funkčním zařazením pozemků parc. č. 1039/10, 1041/1, 1041/2 a 1037/3 v katastrálním území Růžodol I v plochách sídelní zeleně a požaduje jejich vymezení v plochách smíšených aktivit. Jako důvod uvádí platné stavební povolení. Dále uvedl pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1 a 1053/2 v katastrálním území Růžodol I, u nichž požaduje, aby byla bytová výstavba na těchto

pozemcích možná pouze za podmínky, že bude měřením prokázáno dodržování limitů hluku a prašnosti.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) 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*“. S ohledem na to pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec námitce nevyhovět.

I.

Projektant v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil pozemky parc. č. 1039/10, 1041/1, 1041/2 a větší část pozemku parc. č. 1037/3 v plochách veřejných prostranství – zeleně (VZ) s označením plochy 10.65.VZ. V návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v návrhových plochách sídelní zeleně s označením plochy 10.65.Z. Toto navrhované funkční využití předmětných pozemků bylo vymezeno v souladu s funkčním využitím dle územního plánu z roku 2002. Dlouhodobá koncepce pro předmětnou lokalitu stanovuje jednoznačně vymístit nevhodný rušící provoz z intravilánu do vhodnějších lokalit. Na předmětné návrhové ploše sídelní zeleně má výhledově dojít k asanaci stávajícího průmyslového areálu, který byl umístěn v rozporu s územním plánem z roku 2002 v nezastavitelných plochách *urbanizované zeleně – zeleně rekreační*.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky parc. č. 1041/1, 1041/2, 1039/10, střední a západní část pozemku parc. č. 1037/3 byly zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec se vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí může být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

Plochy sídelní zeleně umožňují na svých veřejně přístupných a dalších vymezených částech umístění řady sportovně rekreačních aktivit realizovaných primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. Tyto plochy zajišťují mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou.

Výše uvedené důvody pro nevymezení zastavitelné plochy smíšených aktivit na předmětných pozemcích parc. č. 1039/10, 1041/1, 1041/2 a 1037/3 nemohou znemožnit, aby podatel pokračoval v provozování stávající činnosti v souladu s vydanými platnými stavebními povoleními. Platné stavební povolení nelze zrušit změnou územního plánu nebo novým územním plánem. Aktuálně povolená činnost na předmětných pozemcích dle povolení uváděných v námitce tedy není územním plánem

omezena a lze ji i do budoucna provozovat v povoleném rozsahu, avšak bez možnosti jejího dalšího rozšiřování.

Podatel poukazuje na to, že vymezením nezastavitelných ploch na předmětných pozemcích dochází k omezení vlastnického práva k předmětným pozemkům. K tomuto tématu vyslovil Ústavní soud v Nálezu sp. zn. II. ÚS 482/02 ze dne 8. 4. 2004 následující právní názor: „*Ustanovení čl. 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 omezení vlastnického práva zjevně připouští.*“ Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemků, jestliže mu vznikla *prokazatelná* újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání ÚPL. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětným částem pozemků parc. č. 1039/10, 1041/1, 1041/2 v k. ú. Růžodol I navrženo funkční využití nezastavitelné plochy urbanizované zeleně - zeleň rekreační. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

Naopak na východní části pozemku parc. č. 1037/3 byla vymezena návrhová plocha smíšených aktivit jako součást stávajícího stabilizovaného areálu na sousedních pozemcích položených jižně a východně od předmětné plochy. Tímto zařazením předmětné části pozemku mezi zastavitelné plochy smíšených aktivit dojde k legalizaci servisní plochy umístěné v rozporu s ÚPML.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zčásti vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a zčásti jako plochy smíšených aktivit (A). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zčásti zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS) a zčásti do 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.

II.

Projektant v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil pozemky parc. č. 1037/1 a 1053/2 v plochách bydlení s označením 10.63.BC2 a 10.64.BC2. V návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách bydlení s označením plochy 10.63.B.2.20.60.z a 10.64.B2.20.60.z. Předmětné pozemky navazují na obytnou zástavbu v dané lokalitě a vytváří proluku v zastavěném území. Na pozemcích je zároveň připravena technická infrastruktura a přístupová komunikace. Pozemky jsou velmi dobře dostupné, mají jižní orientaci a z jihu je na sousedních pozemcích do budoucna navrhována plocha sídelní zeleně určená ke zklidnění této lokality (viz bod I.). Požadavky na posouzení hlučnosti a prašnosti pro případnou výstavbu se řeší ve fázi stavebního řízení.

Pro lokalitu, jejíž součástí jsou i předmětné pozemky parc. č. 1036/1, 1037/1 a 1053/2, byla zpracována územní studie *Lokalita Bosenská Liberec – Růžodol*, která byla pořizovatelem schválena dne 20. 9. 2013 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS na předmětných pozemcích navrhuje funkční využití jako plochy pro bydlení a zároveň s tím počítá s pásmovou výsadbou keřů podél ulice Bosenské směrem k areálu Eurovia. Studie se stala podkladem pro tvorbu ÚPL, který jí navrhované funkční využití přejímá. ÚS prokázala, že zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení je řešením vhodným jak po stránce urbanistické, tak po stránce dodržování hygienických norem hlučnosti, neboť studie nenavrhuje žádná opatření týkající se měření hlučnosti v předmětné lokalitě.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl regulační kód pro plochu 10.63.B změněn na Z10.63.BO.2.25.50.z, tak aby byl v souladu s podmínkami zástavby uvedenými v ÚS. Zároveň je to však i v souladu s pokynem „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“, který zastupitelstvo schválilo v rámci Pokynů 2015. Cílem těchto opatření je prověřit možnost většího zahušťování zástavby v intravilánu a zároveň s tím i redukci bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel.

Již územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům parc. č. 1036/1, 1037/1 a části pozemku parc. č. 1053/2 v katastrálním území Růžodol I funkční využití „plochy bydlení čistého“, které byly zastavitelné.

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

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec 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.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0583 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096881/11

Katastrální území: Růžodol I

Pozemky parc. č.: 820

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji zařadit pozemek do ploch „G“.

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

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

ODŮVODNĚNÍ:

Plocha skýtá možnosti poskytování služeb pro motoristy.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 820 v katastrálním území Růžodol I (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): *stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleně (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 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 urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň*.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím předmětného pozemku a požaduje jeho zařazení do ploch dopravní infrastruktury – vybavení (G).

Projektant v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek v plochách veřejné zeleně (VZ), které jsou nezastavitelné. Toto funkční využití bylo pozemku přiřazeno s ohledem na stávající stav v území, jelikož tento pozemek je obklopen pozemky, na nichž se nachází vzrostlá zeleň. Zároveň byl zohledněn také stav dle územního plánu z roku 2002, který pozemek zařadil do

nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. V návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek odpovídajícím způsobem vymezen v plochách sídelní zeleně (Z).

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) 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.*“ S ohledem na to pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil Zastupitelstvu města Liberec námitce částečně vyhovět.

Na základě uplatněné námítky k návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek znovu prověřen a na základě místního šetření bylo pozemku navrženo funkční využití plochy smíšených aktivit (A). Lokalita nevykazuje žádné krajinářské ani estetické hodnoty. Ze západu je ohraničena vysokým náspem železniční trati a z východní strany je ohraničena silnicí I/35. Přístup je zajištěn z ulice Nová.

Plochy sídelní zeleně, v nichž byl předmětný pozemek původně vymezen, mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. Tyto plochy jsou primárně určeny pro veřejně přístupnou pobytovou zeleň, která může být podmíněně doplněna o přírodní hřiště. Předmětný pozemek je svou polohou v sevření mezi hlavními dopravními tahy pro výše uvedené účely nevhodný.

Vzhledem k tomu, že se v blízkosti pozemky nachází společně komerční i obytné stavby, které jsou ovšem vystaveny značné dopravní zátěži z přilehlých kapacitních komunikací, ukázalo jako nejvhodnější vymezení předmětného pozemku v plochách smíšených aktivit. Tyto plochy jsou vymezovány v tradičně promíšených funkčně a prostorově narušených částech obce, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a výroby, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Plochy smíšených aktivit (A) jsou určeny pro stavby a činnosti, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity.

Vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku je zároveň v souladu s pokynem „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města“, který je uveden v Pokynech 2015, které byly schváleny Zastupitelstvem města Liberec.

Vymezení pozemku v plochách dopravní infrastruktury – vybavení (G) nebylo vhodné, neboť stavby na okolních pozemcích, které byly v návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezeny v plochách dopravní infrastruktury – vybavení (G), byly v novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezeny ve stabilizovaných plochách smíšených aktivit (A), a to vzhledem k tomu, že se jedná o objekty bydlení nacházející se ve funkčně promíšené lokalitě mezi silnicí I/35 a železniční tratí. Metodika územního plánování požaduje, aby se v územním plánu vymezovaly plochy o výměře alespoň 2000 m². Předmětný pozemek má spolu se sousedními plochami shodného charakteru rozlohu pouze cca 1360 m², což není dostačující pro vymezení nové rozvojové plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G) bez návaznosti na okolní stabilizované plochy. Proto byl pozemek spolu s výše zmíněnými plochami vymezen ve stabilizovaných plochách smíšených aktivit (A), které byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání nově označeny jako plochy smíšené obytné městské (SM). Tyto plochy dle výrokové části ÚPL umožňují umístění dopravní infrastruktury, zejména odstavení osobních i nákladních automobilů či autobusů – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy; dále terminály a vozovny veřejné dopravní obsluhy, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, což do značné míry odpovídá funkčním využitím možným v plochách dopravní

infrastruktura – vybavení (G) dle textové návrhu pro veřejné projednání (2013), v nichž požadoval podatel předmětný pozemek vymezit.

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětný pozemek zahrnut do ploch nezastavitelných. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemek nebyl zastavitelný. Podateli byl naopak pozemek zařazením do zastavitelných ploch smíšených aktivit (A) zhodnocen, neboť tyto plochy umožňují realizovat na předmětném pozemku výrazně širší spektrum činností než původní funkční zařazení pozemku do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň dle územního plánu z roku 2002.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen 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.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, a to tak, že pozemek již není vymezen v plochách sídelní zeleně, nýbrž v plochách smíšených obytných městských (SM).

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0698 – Český svaz ochránců přírody, o.s.

CJ MML 095421/13

Katastrální území: Růžodol I

Pozemky parc. č.: 1453

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

Text námitky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

Pozemek je v návrhu územního plánu veden jako „zastavěné území“, třebaže toto neodpovídá současnému ani předpokládanému budoucímu stavu

ODŮVODNĚNÍ:

Objekty cihelny, které kdysi v těchto místech stávaly, již několik desetiletí nestojí a v terénu nejsou téměř znatelné. Pozemek je v současné době nedílnou součástí přírodně velmi cenného lesního porostu „Opičáku“ a i návrh územního plánu tento pozemek vymezuje jako zeleň, je tedy zcela nesmyslné (a nebezpečné!) zároveň ho vést jako zastavěné území.

Připomínku podáváme jako vlastníci sousedního pozemku 1449/1

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-mi dnů od veřejného projednání nového návrhu ÚP (2018). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 24. 6. 2013. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží**

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0700 – Centrum Nové Minkovice s.r.o.

CJ MML 114074/13

Katastrální území: Růžodol I

Pozemky parc. č.: 1243/1, 1244/1, 1244/2

Rozhodnutí: **K námítce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky po termínu**

Text námítky a odůvodnění:

V září 2012 naše společnost Centrum Nové Minkovice s.r.o. koupila pozemky 1243/1, 1244/1, 1244/2 v k.ú. Růžodol, včetně objektů na nich stojících. V době koupě pozemku území nebylo zatíženo žádnými omezujícími podmínkami, platný územní plán tyto plochy řadí do kategorie „přestavbové území - občanská vybavenost“. Naším záměrem bylo plochu dlouhodobě využívat, dočasně s využitím stávajících objektů, následně řešit zásadnější přestavbu plochy – v souladu se zařazením dle platného územního plánu.

V návrhu nového územního plánu – (k datu 05.07.2013) však větší část námi vlastněných pozemků je nově vyhrazena pro umístění otočky tramvaje a plochy veřejného prostranství. Bohužel jsme nestihli podat námítku v řádném termínu, protože jsme se o chystané změně včas nevěděli. S navrhovanou změnou – tedy s výhledovým umístěním otočky tramvaje a veřejného prostranství na našich pozemcích však **zásadně nesouhlasíme**. Podáváme tedy tuto námítku dodatečně a věříme, že si jí bude Magistrát vážně zabývat při následných úpravách definitivního znění územního plánu a provede nápravu.

Dle dostupných informací by k realizaci tramvaje a souvisejícímu výkupu pozemků mohlo dojít v horizontu nejdříve cca za 20 let, (přičemž je realizace nejistá, závisí na definitivním umístění nemocnice !!). To nás dostává do zcela patové situace, která je pro naši firmu likvidační:

- touto změnou územního plánu dojde k zásadnímu znehodnocení našeho majetku. Naše firma do koupě vložila vysoké finanční náklady s vidinou návratu a zhodnocení v budoucnosti.

- bude znemožněno perspektivní využití pozemku a objektu, přestavba území bude územním plánem znemožněna.

- při zatížení pozemku novými zásadními omezeními nelze pozemky a objekty bez výrazné finanční ztráty ani prodat (jejich případný výkup či směna ze strany města je v nedohlednu).

Dovolujeme si navrhnout jiné koncepční řešení problému otočky tramvaje, které by dle našeho názoru bylo územně vhodnější (tramvaj by se více přiblížila centru území) a neomezovalo by nikoho zásadně ve využití pozemků do doby realizace. Jedná se o možnost vymezit rezervní plochu pro řešení otočky tramvaje v blízkosti kruhové křižovatky v napojení ulice Ostašovské - v závěru velké parkovací plochy pro obchodní dům Decatlon (poz. číslo 1323/4). Otočka by sice zabrala malou část parkovací plochy, tato část parkoviště je však nejvzdálenější od vlastního obchodního zařízení a dle místního pozorování v takto odlehle poloze vozy zákazníků neparkují ani v návštěvních špičkách, takže by nedošlo k provozním problémům pro obchodní zařízení. Naopak umístění otočky a konečné stanice tramvaje v tomto místě by bylo dle našeho názoru pro obchodní zařízení výrazným přínosem.

Tento ideový námět na změnu umístění otočky byl předběžně pozitivně konzultován se zpracovatelem návrhu územního plánu – ing. arch. Jiřím Plašilem. (Dalším možným pozemkově méně problematickým umístěním otočky tramvaje by bylo využití nezastavěného městského pozemku 1437/2v sousedství, to však závisí na řešení dalších souvislostí v území).

Věřím, že vzhledem k závažnosti zásahu do našich vlastnických práv i vzhledem k možnosti řešit problém jiným (vhodnějším) způsobem, se bude Magistrát naším nesouhlasem vážně zabývat a najde jiné vhodné řešení, přijatelné pro všechny strany.

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-mi dnů od veřejného projednání nového návrhu ÚP (2018). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 29. 7. 2013. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží**