



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. 72

L.3.12 KUNRATICE U LIBERCE

L.3.12 KUNRATICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0139 – Lukáš Plechatý.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0140 – Ivana Mikulová.....	5
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0141 – Miluše Dubská.....	9

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0139 – Lukáš Plechatý

CJ MML 151532/18

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 123

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLASÍM SE ZAŘÁNÍM POZEMKU DO NÁVRHU SP
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ PLOCH DLE
 ODŮVODNĚNÍ:

POŽADUJI ZAŘADIT DO PLOCH NA BYTOVÉ A/1D



Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl zahrnut do ploch pro bydlení (B), aby pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení (B) kvůli záměru výstavby jednoho RD dle přiloženého nákresu.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

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

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

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

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

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

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

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0140 – Ivana Mikulová

CJ MML 148615/18

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 166

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Žádám o zahrnutí pozemku p.č. 166, v k.ú. Kunratice u Liberce do ploch bydlení.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek p.č. 166, v k.ú. Kunratice u Liberce tvoří funkční celek s navazujícím pozemkem p.č.165 jehož součástí je budova s č.p. 15 – rodinný dům. Oba pozemky jsou v mém vlastnictví, viz. výpis z LV č. 29. Vzhledem k stinnému umístění mého domu a celého pozemku p.č. 165 (v údolí při povodí Harcovského potoka) představuje výše situovaný pozemek p.č. 166 plochu nezbytně užívanou pro smysluplný komfort bydlení mého a rodin mých dětí. V připraveném návrhu nového územního plánu města Liberec je do ploch bydlení nově zahrnut pozemek p.č. 164 ve vlastnictví jiného vlastníka, který byl dosud ve shodném režimu jako mnou vlastněný pozemek p.č. 166. Pozemek p.č. 164 a 166 spolu sousedí, a proto se domnívám, že moje námitka (žádost) je koncepčně v pořádku a vznikne tak konzistentní území s logickým tvarem. Zahrnutí pozemku p.č. 166 do ploch bydlení umožní jeho plnohodnotné využití mnou jako vlastníkem a nijak neomezí obecný zájem, protože otevřené plochy lesních a travních porostů v bezprostředním okolí jsou rozsáhlé.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 166 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severozápadní cíp pozemku – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje, aby pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení (B). Poukazuje přitom na to, že sousední pozemek parc. č. 164, kterému je v ÚPML přiřazeno shodné funkční využití jako předmětnému pozemku parc. č. 166 - *plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině*, je v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zahrnut mezi *plochy bydlení*. Zahrnutím pozemku parc. č. 166 podle podatele vznikne konzistentní území s logickým tvarem.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek parc. č. 166 zařazen do ploch smíšených obytných. Do těchto ploch byl zařazen s ohledem na uvažovaný rozvoj města Liberce a na to, že pozemek funkčně a majetkově souvisí se stávajícími plochami pro bydlení. V rámci projednávání konceptu ÚP (2011) dotčený orgán MML ŽP nesouhlasil s vymezením hranice zastavěného území města a uplatnil ke konceptu ÚP (2011) následující stanovisko:

Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona.

Na základě kapitoly B. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bodu 6. „Upravit vymezení zastavěného území.“ Pokynů 2012 projektant znovu prověřil stav území a v návrhu pro společné jednání (2012) zařadil do ploch bydlení pouze severozápadní cíp pozemku bezprostředně funkčně související s dosavadními plochami pro bydlení. Zbylé části předmětného pozemku zařadil do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

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

plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětnému pozemku, a proto byla v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) většinová část pozemku vymezena do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

Přes severozápadní okraj pozemku prochází funkční místní biokoridor LK 251/1489 „Harcovský potok“. V kapitole *F.3.2.11 Ochrana přírodních prvků* výrokové části ÚPL, se stanovuje omezení využívání částí zastavěných a zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků (ochranné zóny) v nichž je nutno prokázat vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů. Biokoridory mají ochrannou zónu ve vzdálenosti 10 m od hranice biokoridoru. V plochách bezprostředně navazujících na plochy prvků ÚSES tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

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

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

Podatel uvádí, že sousední pozemek parc. č. 164 je v ÚPML veden shodně jako předmětný pozemek parc. č. 166, tedy v plochách přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, a přitom je v novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) zařazen do ploch bydlení. K tomu je třeba uvést, že pozemek parc. č. 164, na rozdíl od předmětného pozemku parc. č. 166, byl již v ÚPML součástí vymezeného zastavěného území. Pozemek parc. č. 164 tvoří souvislý celek a je pod společným oplocením s pozemky parc. č. 161, 162, 163, které jsou v KN evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří. Proto byl pozemek parc. č. 164 v souladu s § 58, odst. 2, písm. a) stavebního zákona vymezen v návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) jako součást zastavěného území a zároveň byl zařazen do ploch bydlení (B). V těchto plochách byl vymezen i ve všech následujících fázích projednání ÚPL.

Většinová část předmětného pozemku parc. č. 166 není, na rozdíl od pozemku parc. č. 164, pod společným oplocením s pozemkem parc. č. 165, který je v KN evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Společně s pozemkem parc. č. 165 je oplocen pouze severozápadní cíp pozemku parc. č. 166, který byl v návrhu pro společné jednání (2012) a ve všech následujících fázích projednání ÚPL z větší části vymezen v plochách bydlení.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla většinová část pozemku vymezena jako plochy sídelní zeleně (Z) a severozápadní cíp pozemku jako plochy bydlení. Následně byla většinová část pozemku v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena do ploch zeleně sídelní (ZS) a severozápadní cíp pozemku do ploch bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0141 –

Miluše Dubská

CJ MML 132130/18

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 177/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

NÁMITKA: WHEBIT PLOCHU PRO BYDLENÍ NA PŘEDMĚTNÉM POZEMKU

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

VEŠKA SE O PLOCHU V ZAŠTAVBĚ, PŘÍSTUP ZAJIŠTĚN PO VEŘEJNÉ KOMUNIKACI A DO POZEMKU KASTNIKA ZÁMĚR JE PROVEDNÁN S ORGANY OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY, KTERÉ PŘEKLAŽAJÍ

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje, aby byl zařazen do ploch bydlení. Jedná se podle něj o proluku v zástavbě, k níž je zajištěn přístup po veřejné komunikaci a po pozemku ve vlastnictví podatele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektant ÚP s ohledem na vypuštění ploch 3.52.BC4, 3.53.BC4, 3.54.BC4 a 3.55.VK na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke konceptu ÚP (2011), které v této lokalitě nesouhlasily s rozvojem, a na základě vyhodnocení možnosti rozvoje v daném území v souladu s podmínkami stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona stanovil v návrhu pro společné jednání (2012) pozemku funkční využití nezastavitelné plochy zemědělské (K). Do těchto ploch byl zařazen,

protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

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

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

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

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

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

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

Podatel uvádí, že v případě předmětného pozemku se jedná o proluku v zástavbě. Podle české technické normy ČSN 73 4301 – *Obytné budovy – Poznámky k čl. 4.3.4* se prolukou v zástavbě rozumí „dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění.“ Stávající stavby na pozemcích st. p 178 a 177/4, které se nacházejí v blízkosti předmětného pozemku, však nelze

považovat za souvislou zástavbu, neboť se jedná o solitérní stavby, jež jsou ze všech stran obklopené plochami, které jsou v katastru nemovitostí klasifikovány jako lesní pozemky, orná půda nebo trvalý travní porost. V územním plánu z roku 2002 jsou pak plochy okolo předmětných stavebních pozemků zaneseny jako *plochy přírody a krajiny - lesní porosty* a *plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině*. Analogickým způsobem jsou i v návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) okolní plochy zařazeny mezi *plochy lesní* a *plochy zeleně sídelní*. Předmětný pozemek tudíž nelze označit jako proluku v zástavbě, neboť okolní zastavěné plochy nemají parametry souvislé zástavby.

Podatel dále uvádí, že záměr je projednán s orgány ochrany přírody a krajiny a přikládá stanovisko odboru životního prostředí a zemědělství KULK, v němž se k pozemku uvádí, že *„charakter pozemku, tj. jeho velikost, umístění mezi zástavbou i porost na něm vylučuje, aby byl biotopem nějakých zvláště chráněných druhů živočichů či rostlin. Ze strany krajského úřadu tak není žádných připomínek či omezení pro případné umístění stavby rodinného domu na pozemek č. 177/2 v k. ú. Kunratice u Liberce.“* Odbor životního prostředí a zemědělství KULK se tedy k záměru změny funkčního využití pozemku nevyjádřil negativně. Předmětné stanovisko ovšem není stanoviskem podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, tudíž není pro proces projednávání ÚPL závazné a nemusí k němu být přihlíženo. Argumenty uvedené ve stanovisku nezakládají důvod pro zařazení pozemku do plochy bydlení všeobecného, protože důvodem pro nevymezení pozemku v plochách umožňujících bydlení nebyla přítomnost biotopu zvláště chráněných druhů živočichů či rostlin.

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

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