



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. 82

L.3.22 RUPRECHTICE

L.3.22 RUPRECHTICE

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0302 – Tomáš Hasil.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0303 – Jaromíra Tempírová.....	4
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0304 – Lucie Skálová.....	7
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0305 – Jaroslav Tempír.....	10
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0306 – Petra Ginzlová.....	13
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0307 – Jiřina Tomášková.....	16
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0308 – Eliška Zakouřilová, Ing. Boris Zakouřil	19
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0309 – Alena Matějčková.....	22
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0310 – Petr Mucha.....	25
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0311 – Eva Neumanová.....	28
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0312 – Mgr. Hans Ginzl.....	31
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0313 – Karin Neumanová.....	34
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0314 – Daniela Šulcová, Jaroslav Šulc.....	37
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0315 – Milan Maniško.....	40
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0316 – Michal Krčil.....	43
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0317 – Jan Havrda, Ladislava Havrdová.....	46
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0318 – Lukáš Skála.....	49
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0319 – Mgr. Lenka Krčilová.....	52
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0320 – Šárka Orendášová.....	55
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0321 – Kalendář Liberecka spol. s.r.o.....	58
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0322 – Oldřich Chmelíček.....	61
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0323 – Martin Horáček, Ivana Horáčková ..	65
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0324 – Mgr. Jana Lhotová v plné moci advokát Mgr. Miroslav Kohout.....	69
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0325 – Michael Rychecký.....	74
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0326 – Petr Sochor.....	78
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0327 – Kateřina Rozporková.....	82
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0328 – Pavel Košátka.....	89

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0302 – Tomáš Hasil

CJ MML 135313/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1184/3

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Navrhovaný 10% k zastavění
navýšit na 30%.

ODŮVODNĚNÍ:
Na pozemku máme úmysl realizovat
garáž (dílnu) - absence parkovacích
míst v lokalitě - ve prospěch rodinného
domu stojí také u parcel č. 1179/2 a 1179/8

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1184/3 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (371.B2.10.80),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (763.B.2.10.80.p),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.2.10.80.p),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.p),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.p).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s navrženým koeficientem zastavění nadzemními stavbami. Požaduje, aby byl koeficient navýšen na 30% za účelem umožnění výstavby garáže (dílny) pro rodinný dům na ppč. 1179/2 a 1179/8.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zařazen do regulačního bloku B.2.10.80.p, pro který byl stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami max. 10 %, minimální podíl zeleně 80 % a dopočet do sta procent byl určen pro zpevněné plochy. Tento koeficient byl stanoven jako přechod mezi okolní hustou zástavbou a rekreační oblastí s prostupujícím zeleným pásem. Hustěji zastavěné regulační bloky mají stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami 25% v souladu s cílem ÚP Liberec na dosažení určité hustoty zástavby a plochy rekreace (zahrádek) koeficient 7%. Směrem na sever od pozemku namítatele se nachází plochy zeleně a kolonie zahrádek, tedy území rekreačního charakteru spolu s vymezeným prostupujícím zeleným pásem v údolí (viz výkres 2B Koncepce krajiny). Jedná se o území poměrně svažité a terénně členité, tudíž je předpoklad, že umístování staveb do území vyvolá nemalé terénní úpravy. Z těchto důvodů byl koeficient zastavěnosti nadzemními stavbami v této části stanoven na hranici 10%.

K tomuto řešení uplatnil namítatel námitku s požadavkem o navýšení koeficientu zastavění na 30%.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že mají být znovu prověřeny stanovené koeficienty.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k úpravě koeficientu, přičemž v regulačním bloku, do kterého patří předmětný pozemek, byl zvětšen koeficient zastavění nadzemními stavbami na max. 25 %. Projektant ověřil stav v území, současnou zastavěnost a opětovně prověřil možnosti území. Projektant dospěl k závěru, že charakter daného regulačního bloku náleží spíše k zastavěným blokům v návaznosti na ulici Tomanova a je již z větší části využit, tudíž stanovil vyšší koeficient s přihlédnutím ke stanoveným koeficientům u okolních zastavěných bloků.

Koeficienty byly stanoveny tak, aby umožnily umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, zajistily zachování přiměřeného podílu nezastavěných ploch a zajistily minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu. Koeficienty byly nastaveny tak, aby respektovaly procento zastavění sousedních pozemků a zároveň podatelé umožnily výstavbu v přijatelném rozsahu. Požadovaných 30% zastavěnosti nadzemními stavbami je již dle kvalifikovaného posouzení projektanta pro území nevhodné a stanovení hranice 25% pro výstavbu v členitém území plně dostačující.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemek je součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2.25.50.p). Bylo vyhověno v části požadující navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (z 10% na 25%), nebylo však vyhověno v části požadující navýšení na 30%.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0303 –

Jaromíra Tempírová

CJ MML 150162/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV *16.57*...se odvolávám proti návrhu změny v územním pánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazné korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0304 – Lucie Skálová

CJ MML 150160/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Námítka k návrhu nového územního plánu Liberce – pozemky 1898, 1897, část 1896, část 1746/1

Jako rezident obývající pozemek dotčený návrhem ÚP dle LV 1658 se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavby a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené rezidenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádně zdůvodněná změna účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně právo stavět. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu ke snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0305 –

Jaroslav Tempír

CJ MML 150161/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV *165.P*...se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP *nesmí* znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0306 – Petra Ginzlová

CJ MML 150159/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV¹⁶⁶⁴ se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0307 – Jiřina Tomášková

CJ MML 150165/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 1897 se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavy v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0308 – Eliška Zakouřilová, Ing. Boris Zakouřil

CJ MML 150166/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemkv 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitelé pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 1436 se odvoláváme proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0309 – Alena Matějčková

CJ MML 150151/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV ~~1201~~ se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádně zdůvodněná změna účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmá ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zabušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0310 – Petr Mucha

CJ MML 150150/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 3049 se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmá ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0311 – Eva Neumanová

CJ MML 150149/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 4.264...se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0312 – Mgr.

Hans Ginzel

CJ MML 150158/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV¹⁸⁹⁸ se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0313 – Karin Neumanová

CJ MML 150157/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 4461.....se odvolávám proti návrhu změny v územním pánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0314 – Daniela Šulcová, Jaroslav Šulc

CJ MML 150156/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 7952... se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0315 – Milan Maniško

CJ MML 150155/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 12.0.3...se odvolávám proti návrhu změny v územním pánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazné korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0316 – Michal Krčil

CJ MML 150154/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

rezidenční
 Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 1746/1, se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené rezidenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0317 – Jan Havrda, Ladislava Havrdová

CJ MML 150164/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV *1897*...se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0318 – Lukáš Skála

CJ MML 150163/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Námítka k návrhu nového územního plánu Liberec – pozemky 1898, 1897, část 1896, část 1746/1

Jako rezident obývající pozemek dotčený návrhem ÚP dle LV 1658 se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavby a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené rezidenční čtvrti na kraji centra Liberec. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně právo stavět. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených rezidenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu ke snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0319 – Mgr.

Lenka Krčilová

CJ MML 150153/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

rezident ✓
 Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 1658... se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperita města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu.

Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část

pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0320 – Šárka Orendášová

CJ MML 150152/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1898, 1897, část 1896 a část 1746/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE - pozemky 1898, 1897, část 1896, a část 1746/1

nájemce nemovitosti
 Jako majitel pozemku dotčeného návrhem ÚP dle LV 1102 se odvolávám proti návrhu změny v územním plánu města Liberec, týkající se pozemků 1898, 1897, části 1896, a části 1746/1, které jsou v platném ÚP vedeny jako nezastavitelné, kdy v připravovaném ÚP je tato část navržena jako zastavitelná.

Změna není akceptovatelná vzhledem k charakteru okolní zástavy a nevhodnosti měnit takto agresivním zásahem povahu zavedené residenční čtvrti na kraji centra Liberce. Návrh na provedení změny není dostatečně doložen a argumentován, není řádné zdůvodnění změny účelu užívání výše uvedených ploch.

Z rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 22. 12. 2014 č. j. 59 A 2/2014-102 vyplývá, že neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch, kterého by se mohl soudně domáhat. Navrhovatel – vlastník pozemku, není v takovémto případě ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem na svých právech jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití dotčeného pozemku nic nezměnil. S nabytím vlastnictví pozemku navrhovatel nenabyl současně „právo stavět“. Jelikož vlastníkem dotčených pozemků je soukromá společnost Horská s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město 128 00 Praha 2, lze se domnívat, že změna územního plánu v tomto bodě bude zcela zřejmě ve prospěch vlastníka, kterým není Město Liberec, a tedy je riziko, že může mít výrazně korupční potenciál.

Rozvoj a prosperitu města Liberec je potřeba řešit komplexně a v širších souvislostech. Liberec má velké množství jiných rozvojových ploch, které potřebují zájem a pozornost. Prioritní nutností pro Liberec je oživení nejužšího centra, kde stále není adekvátní nabídka kvalitního bydlení, které by přilákalo rezidenty, kteří by byli schopni toto místo rozvíjet a konečně začít měnit ráz k modernímu městu. Zahušťování a zvyšování výškového profilu zástavby v zavedených residenčních čtvrtích je zcela proti zájmu města Liberec jako celku a návrhy změn ÚP nesmí znamenat cestu k snižování hodnoty města.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1, 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC), centrální část - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachovat nezastavitelnost pozemků.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být zachován již dohodnutý rozsah vymezené zastavitelné plochy.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha umožňující bydlení zůstává z hlediska funkčního využití v následných fázích pořízení ÚP Liberec shodně vymezena.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část (část pozemku parc. č. 1896 a část pozemku parc. č. 1746/1) je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území. Možnost umístění záměru do území je ponechána, avšak na zmenšeném území a za dodržení stanovených podmínek (např. stanovených územní studií).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0321 – Kalendář Liberecka spol. s.r.o.

CJ MML 135312/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1683/3

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

navržených 10% k zastavění
navýšit na 25%
(plochy občanského vybavení)

ODŮVODNĚNÍ:

Na pozemek je vhodné umístit
turistické a informační centrum
(údstup do žirafích hor)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1683/3 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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 veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení (O.2.10.60.o),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanské vybavení veřejného (OV.2.20.60.o),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení veřejné (OV.2.20.60.o).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým koeficientem zastavění nadzemními stavbami (10%). Požaduje, aby byl koeficient navýšen na 25% za účelem umístění turistického a informačního centra o výměře cca 50m²

na pozemku o výměře cca 150m² (dle provedené ověřovací studie).

V průběhu pořízení ÚP Liberec byl pozemek zařazován do plochy zeleně, či plochy pro dopravu v návaznosti na změny funkčních ploch v těsném sousedství. Jedná se totiž o velmi malý obezděný ostrůvek s výměrou 154m², který je ze všech stran obklopený komunikacemi.

K novému návrhu pro společné jednání (2016) byla uplatněna připomínka s požadavkem vymezení plochy občanské vybavenosti pro umístění informačního centra. Připomínka obsahovala také ověřovací architektonickou studii Infocentrum Lidové sady-ZOO/Liberec (03/2016), kterou pořizovatel posoudil a dospěl k závěru, že požadovaná změna povede k žádoucímu posílení sociálního pilíře.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnoceno tak, že navrhované využití je přínosné a pro dané území vhodné. Projektant v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zařadil pozemek do sousední plochy občanského vybavení (O.2.10.60.o).

Požadovaný záměr využití plochy pro občanskou vybavenost byl vyhodnocen jako vhodný a žádoucí, jedná se o doplnění již existujících služeb v území a v návaznosti na blízkost vstupu do příměstských lesů, hlavního vstupu do ZOO, dětského koutku a celého kulturně a společensky významného areálu Lidových sadů.

Podatel však v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nesouhlasil se stanoveným koeficientem zastavění nadzemními stavbami (Kn), který byl stanoven na 10% a požadoval jeho navýšení na 25%.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být prověřen stanovený koeficient a to také s ohledem na upřesnění uvažovaného záměru, pro který byla v průběhu pořízení ÚP Liberec současně pořizována 105. změna územního plánu z roku 2002.

Pro tento regulační blok po prověření a zhodnocení stavu v území projektant navrhl navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami z 10% na 20%, minimální podíl zeleně 60% a dopočet do sta procent byl určen pro zpevněné plochy. Oproti předchozí fázi byla přidána plocha občanského vybavení veřejného severním a západním směrem od řešeného regulačního bloku (a to v souladu s pořizovanou 105. změnou územního plánu z roku 2002). Tím se předmětný regulační blok stal vhodným pro hustější zástavbu, tedy navýšení koeficientu a navazující rozvolnění je dále sledováno v nově přidávané ploše Z2.73.OV.2.10.60.o, kde je stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami na 10%. Tak je zachován princip rozvolněné zástavby směrem k okraji města a jeho zahušťování soustředěné do centrálních a vybraných částí města.

Projektant mnohokrát ověřil stav v území, současnou zastavěnost a opětovně prověřil možnosti území. Pořizovatel s projektantem dospěli k závěru, že takto nastavené koeficienty v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) respektují stávající strukturu, zohledňují požadavek na rozvoj této významné části města a naplňují tak požadavky na zajišťování udržitelného rozvoje území.

Koeficient je stanoven na celý regulační blok tak, aby umožnil umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích, zajistil zachování přiměřeného podílu nezastavěných ploch a rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu. Požadovaných 25% zastavěnosti nadzemními stavbami je již dle kvalifikovaného posouzení projektanta pro území nevhodné a stanovení hranice 20% pro výstavbu v tomto území plně dostačující a to také s ohledem na návaznost rozsáhlých lesních ploch a existenci významné rekreační oblasti.

Je třeba upozornit na uplatňování koeficientu, kdy je koeficient uplatňován na plochy (regulační bloky), tudíž se může při prověření v odůvodněných případech uplatnit větší hmota na daném pozemku (vyšší

podíl zastavěné plochy), přičemž zbylá část regulačního bloku bude o tuto část naopak ponížena tak, aby celková zastavěnost daného bloku nepřesáhla stanovenou hranici. Textová část územního plánu kap. F.4.3.4 uvádí, že při povolování staveb na stabilizovaných plochách budou pro stanovení intenzity využití pozemků v plochách koeficienty uplatňovány s přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně)..., intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží...). Z těchto důvodů se jeví navýšení koeficientu na 25% zastavění nadzemními stavbami pro celou plochu (regulační blok) neodůvodněné.

Pozemek je zařazen do plochy občanské vybavení veřejné (OV.2.20.60.o), podání bylo vyhověno v části týkající se požadavku na navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami, nevyhovuje se v části podání požadující navýšení na 25%. Z tohoto důvodu, kdy nebyl koeficient navýšen na požadovanou mez, avšak došlo k jeho zdvojnásobení, se námitce částečně vyhovuje.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0322 – Oldřich Chmelíček

CJ MML 134394/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 868/1

Rozhodnutí: *Námitce se nevyhovuje.*

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘÍPOMÍNKA: Nesouhlasím se změnou části mého výše označeného pozemku na cestu, je to mé vlastnictví se záměrem na pozemku stavět objekt bydlení pro mé děti bez jakéhokoliv omezení.

ODŮVODNĚNÍ: Na můj pozemek nedovolím nikomu bez mého souhlasu vstoupit, můj otec mi jej daroval, a je určen toliko pro bydlení mých dětí. Nesouhlasím ani s oddělením či zcizením jakékoli části mého pozemku pro někoho jiného.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 868/1 v k. ú. Ruprechtice (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 bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – návrhové plochy veřejných prostranství (2.96.P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), východní pruh – rozvojové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), východní pruh – rozvojové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhové plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemek parc. č. 868/1 v katastrálním území Ruprechtice, na kterém nesouhlasí s vymezením plochy veřejných prostranství (P).

V konceptu ÚP (2011) projektant zařadil pozemek do plochy smíšené obytné. Ve schválených pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl schválen pokyn v kap. I. A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec bodu 4: „*Prověřit a doplnit průchodnost krajinou*“. Také v kap. F Pokyny vyplývající z námitek podaných zástupci veřejnosti bod 5: „*řešit průchodnost krajinou pro pěší a cyklisty*“. Projektant prověřil území vzhledem ke schváleným pokynům a vyhodnotil za potřebné vymezení pěšího průchodu z ul. Trpasličí směrem na sever ke kapli U Obrázku. V návrhu pro společné

jednání (2012) vymezil ve východní části pozemku plochu veřejných prostranství. Jedná se o logicky doplněný prostup územím - místní propojení pěších cest, napojení příměstského rekreačního území na Trpasličí ulici pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy. Trasa je vedena v místech používané cesty a slouží jako důležité propojení k areálu U Obrázku.

Dále byl v pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválen požadavek v bodu 6. *Prověřit koncepci zeleně d. prověřit a doplnit průchodnost územím.* Projektant opětovně prověřil a potvrdil nutnost vymezení dané propojky. Vlastník s tímto vymezením nesouhlasil a uplatnil připomínku k novému návrhu pro společné jednání (2016) ve stanoveném termínu. Po zhodnocení požadavku a opětovném prověření území, došel pořizovatel s projektantem k závěru, že vymezení pěšího propojení je v daném území potřebné, avšak lze jej vymezit rovným dílem na oba sousedící pozemky. V novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) tak byla trasa propojky posunuta směrem na východ tak, aby došlo k rovnoměrnému zasažení sousedních pozemků touto plochou.

K upravenému vymezení uplatnil podatel ve stanoveném termínu námitku, ve které nesouhlasí s jakýmkoli vedením propojky přes jeho pozemek.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být plocha zajišťující prostupnost území zachována.

Areál kaple U Obrázku je kromě východní strany sevřen zástavbou, hustá zástavba je pak situována především v jižním a jihozápadním směru od tohoto areálu. Ze severní a západní strany je areál přístupný zejména po komunikaci U Obrázku, ze severní strany pak také prostupy umožněnými skrz plochy sídelní zeleně. Z východní strany je areál přístupný z okolních lesů. Jako bariéra se v tomto místě jeví nezajištěný prostup zejména pro pěší v husté zástavbě jižním a jihozápadním směrem. V tomto smyslu projektant vymezil prostupy k tomuto významnému místu plochou 2.82. P (v nejužším místě zastavěných ploch) a plochou 2.96.P v místě doposud nezastavěném a zcela logicky propojujícím ulici Trpasličí s přírodním areálem. Bez zajištění tohoto prostupu je nejbližší vymezený prostup z ulice Horská od tohoto bodu po komunikaci vzdálený cca 600m, nebo pak ulicí Krakonošova, který je nevýhodný svým terénním převýšením. Vymezení této plochy je logickým pokračováním naznačené komunikace ulicí Trpasličí severozápadním směrem k areálu. Vzhledem k vymezení plochy pro bezmotorovou dopravu, lze předpokládat minimální zábor pozemků obou vlastníků. Trasování této propojky bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu a byla zohledněna konfigurace terénu. Jiné dopravní řešení s ohledem na konfiguraci terénu a existující zástavbu není možné.

Takto vymezená plocha 2.96.P již zůstává v dokumentaci ÚP Liberec, středová osa komunikace kopíruje hranici pozemků a sousední pozemky jsou tudíž stejnoměrně zasaženy. K průchodu bude využito pouze nutné minimum plochy pozemků sousedních vlastníků.

Další průchody v území jsou sledovány a taktéž vymezeny v místech, které byly vyhodnoceny jako vhodné (viz 2.82.P). V tomto zaslepeném místě je však třeba zachovat průchod ke kulturně významnému areálu U Obrázku jinak neprůchodným územím v rámci řešeného bloku zástavby.

Dle bodu (20a) PÚR ČR se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Podle bodu (22) PÚR ČR se mají vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Tento bod dále rozvíjí bod P11 ZÚR LK, kdy se mají podle místních podmínek vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu a jejich koordinované usměrňování a

řízení. Upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu (zejména cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika aj.). Podporovat dostupnost a propojení oblastí a míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu zkvalitňováním silniční sítě a turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena (Příloha č. 7 odstavec 1, písm. d), e) k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této cesty by bylo také v rozporu se zásadou Z45 z nadřazené územně plánovací dokumentace a také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

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. ÚPL tedy v tomto území chrání zachování průchodnosti krajiny.

K zásahu do vlastnických práv je možné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel spíše s vlastnictvím města nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy tří pilířů udržitelného rozvoje).

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je pozemek zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), na východní část pozemku zasahuje rozvojová plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání zůstává vymezena plocha P2.96.PP jako potřebné pěší propojení umístěné rovnoměrně na oba sousedící pozemky.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0323 – Martin Horáček, Ivana Horáčková

CJ MML 147342/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 794/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Tímto podáváme připomínku k novému územnímu plánu města Liberce, katastrální území 682144, Ruprechtice, dotčená parcela č.794/1, který navrhuje využití pozemku jako veřejnou zeleň. Navrhujeme změnit funkční využití parcely na zastavitelnou plochu pro výstavbu rodinného domu pro individuální bydlení.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Parcela se nachází mezi zastavěnými plochami k bydlení, je obklopená rodinnými domy, s možností napojení na jednotlivé inženýrské sítě.

V minulosti plánovaný pás zeleně, který měl být veden přes dotčenou parcelu byl již na mnoha místech porušen a byla zde povolena zástavba.

Z titulu vlastníků pozemku p.č.794/1 navrhujeme změnit využití pozemku na zastavitelnou plochu pro výstavbu rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 794/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce označil pozemek parc. č. 794/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením nezastavitelné plochy a požaduje pozemek vymezit v plochách, které umožňují umístit rodinný dům.

Podatel k témuž uplatnil věcně shodná podání již ve fázi projednání konceptu ÚP (2011), nového návrhu pro společné jednání (2016) a nového návrhu pro veřejné projednání (2018).

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla původní 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“.*

Na předmětném pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Pozemek vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby rodinných domů, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejných prostranství-zeleně (11.130.VZ) - plocha má sloužit jako propojení pásu sídelní zeleně. Vzhledem k dlouhodobému vymezení nezastavitelné plochy na předmětném pozemku i okolních pozemcích zde musely být objekty zřízeny před platností územního plánu z roku 2002 nebo jsou zde zřízeny v rozporu s územním plánem.

Po projednání konceptu ÚP (2011) došlo k úpravě plochy 11.130. v její severozápadní a jižní části, kde byla plocha zmenšena dle vydaných platných povolení za účinnosti předchozího územního plánu (existence řadových garáží). Na upravené severozápadní části plochy byla v územním plánu z roku 2002 zastavitelná plocha PZ – plochy zahradnictví. Tato plocha umožňovala umístění některých objektů. Vymezením zastavitelné plochy také na předmětném pozemku by došlo k úplnému přerušení zeleného pásu a konečné likvidaci dlouhodobě hájené plochy zeleně v této části území. Také existence vodního toku na předmětném pozemku a pozemcích sousedních jej identifikují jako vhodné pro zachování rekreační funkce pro dané území.

Podatel uplatnil námitku také k návrhu pro veřejné projednání (2013), kde požaduje vymezit na pozemku zastavitelnou plochu pro bydlení. Po vyhodnocení požadavku namitatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Po podání námítky bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno vymezení nezastavitelné plochy 11.130.Z.

Pozemek je součástí širšího území a je posuzován v širších souvislostech. Je součástí pásu zeleně a tvoří jeho podstatný prvek, který zajišťuje spojitost pásu a tedy celé koncepce. Plocha sídelní zeleně byla vymezena jako propojení pásu sídelní zeleně od Horské do údolí Černé Nisy k zajištění prostupnosti území a spojitosti systému.

Také v novém návrhu pro společné jednání (2016) po posouzení stanovené koncepce byly tento a okolní pozemky shodně zařazeny do nezastavitelné plochy 11.130.Z. Zachováním vymezení nezastavitelné plochy sídelní zeleně v novém návrhu pro společné jednání (2016) je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové nezastavitelné plochy v místech*

narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...“. K řešení navrženému v novém návrhu pro společné jednání (2016) uplatnil podatel připomínku.

Podatel uplatnil v termínu věcně shodné podání k novému návrhu pro společnému jednání (2016) a k novému návrhu pro veřejné projednání (2018) se shodným požadavkem v průběhu procesu pořízení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být na předmětném pozemku zachována funkční plocha neumožňující zástavbu.

Projektant při tvorbě územního plánu v rámci koncepce vymezil tzv. pásy zeleně, do něhož zařadil také předmětný pozemek. Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je požadavkem zadání územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy. Proto byly projektantem při tvorbě územního plánu v rámci koncepce vymezeny pásy zeleně, do něhož spadá také předmětný a okolní pozemky.

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.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Územní plán má zajistit dobré propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Jizerských hor a Bedřichovského lesa zahuštěním resp. propojením kostry městské zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací. V tomto případě jde o propojení pásu sídelní zeleně od ul. Horské do údolí Černé Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě chráněna.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy sídelní zeleně nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci stejně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel spíše s vlastnictvím města nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy všech tří pilířů včetně pilíře environmentálního).

Také nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 uvádí následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští.

Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

V městském sektoru 11 – Sever, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch 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 plochy 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 ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek je zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0324 – Mgr.

Jana Lhotová v plné moci advokát Mgr. Miroslav Kohout

CJ MML 150005/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2200, 2201

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka proti veřejnému návrhu územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2018

Vážené dámy, Vážení pánové,

dovolujeme si v plné moci za našeho klienta, paní Mgr. Jany Lhotovou, nar. 28.01.1986, bytem Horní Branná 356 (dále jen „klient“), podat námitku proti veřejnému návrhu územního plánu Statutárního města Liberec (dále také jako „město Liberec“) pro rok 2018 (dále také jako „návrh územního plánu“). Lhůta pro námítky a připomínky proti návrhu územního plánu končí dne 03.07.2018, pročež je tato námitka podána ve stanovené lhůtě. Plnou moc pro zastupování v tomto řízení přikládáme v příloze tohoto podání.

Náš klient je vlastníkem těchto nemovitostí:

Pozemky p.č. 2200 a 2201 v k.ú. Ruprechtice

Tyto informace dokládáme aktuálním informativním výpisem z katastru nemovitostí.

Předmětné pozemky jsou dále v územním plánu zakresleny pod položkou 2.11.P, resp. v odůvodnění a vyhodnocení souladu s požadavky po společném jednání pod položkou A.3.0.28.

Výše uvedené pozemky jsou již opakovaně zařazeny do návrhu územního plánu jako nezastavitelné, resp. i bez ohledu na plánovanou výstavbu okružní křižovatky jsou pozemky označeny jako veřejné prostranství, které údajně umožňuje uchování veřejné zeleně, která se na nich však reálně nenachází. Je také nutno poznamenat, že pozemky jsou nyní v rukách soukromé osoby, která není jakkoli povinna připustit, aby na uvedených pozemcích bylo tzv. veřejné prostranství, když z hlediska soukromoprávního se o veřejné prostranství ani jednat nemůže. Bez souhlasu klienta na pozemku nemůže být realizována jakákoli činnost spojená s veřejností. Územní plán proto v části 2.11.P naprosto nepřipustně zasahuje do výkonu vlastnického práva klienta. Z těchto důvodů vznášíme v plné moci za klienta námitku 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 2018, kterou odůvodňuje níže snesenou argumentací, a to v části, která přímo týká nemovitostí našeho klienta.

Návrh územního plánu zcela nepřipustně omezuje klienta coby vlastníka pozemků ve výkonu jeho majetkových práv, a to značně nepřiměřeně ve vztahu ke skutečnosti, že veškeré okolní pozemky jsou zastavěné a pozemky klienta veřejnost neužívá, resp. ani objektivně využívat nemůže.

Je proto v rozporu se základními zásadami územního plánování, pokud plochy obdobné plochám ve vlastnictví klienta jsou příliš omezeny, když v okolí pozemků se nacházejí plochy prakticky plně zastavěné. Nemůže být proto na klientovi spravedlivě požadováno, aby akceptoval, že jeho pozemky zůstanou prakticky bez využití. Klient již v minulosti navrhoval úpravu plochy 2.11.P, a to podáním ze dne 16.02.2018, na které však nebylo odpovídajícím způsobem reagováno. Toto podání si pak dovoluujeme připojit jako přílohu, a to vč. návrhu na změny územního plánu, který klient považuje za velmi rozumný a který zachycuje i snahu klienta akceptovat částečné využití pozemků jako tzv. veřejné prostranství. Vzhledem k parametrům navrhované výstavby tato nijak nenarušovala zájmy občanů žijících v okolí pozemků.

Klient je rovněž ochoten přistoupit na odpovídající majetkoprávní vypořádání se Statutárním městem Liberec, avšak za předpokladu, že by byl zohledněn jeho návrh na nové uspořádání na předmětných pozemcích.

Dle našeho názoru by také bylo zcela v souladu s cíly územního plánování dle § 18 stavebního zákona, pokud by dotčené plochy byly spojeny s vícero možnostmi využití, a to s ohledem na okolí pozemků a také s ohledem na skutečnost, že pokud by měl klient více možností užití, mělo by to prokazatelně pozitivní vliv i na veřejné zájmy.

Nelze než nepřipomenout, že stávající návrh územního plánu má potenciál způsobit klientovi škodu v podobě značného znehodnocení pozemků, které vlastní a které nemůže využít tak, jak své pozemky využívají vlastníci okolních pozemků, které jsou zcela zastavěné. Klient je ochoten také kooperovat na řešení dopravní situace v daném místě a je připraven poskytnout součinnost pro případ výstavby okružní křižovatky, pakliže by se tím měl zlepšit stav dopravy v místě a také přístup občanů do Jizerských hor.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti je náš klient toho názoru, že návrh územního plánu Statutárního města Liberec pro rok 2018 je v části označené 2.11.P, vyhotoven nesprávně a měl by být změněn tak, aby přinejmenším část dotčených pozemků p.č. 2200 a 2201 v k.ú. Ruprechtice byla zahrnuta do zastavitelné plochy. V tomto smyslu navrhuje klient změnu návrhu územního plánu, přičemž se nebrání ani osobnímu projednání předmětného problému.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2201 a 2200 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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): přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 2201 a 2200 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením nezastavitelné funkční plochy 2.11.P jako veřejného prostranství a požaduje pozemky, případně jejich část vymezit jako zastavitelnou plochu.

V územním plánu z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Pozemky byly dlouhodobě užívány sportovní jednotou jako zázemí pro sportovní využití přírodního prostředí v okolí. Toto veřejné prostranství sloužilo veřejnosti a především atletům TJ Olympia a posléze nově vzniklé Nadaci Olympia. Zachování nezastavitelnosti pozemků v tomto území požadovala také místní občanská sdružení OS Divoká, OS Sluneční lázně (viz uplatněná podání a petice). V konceptu ÚP (2011) byly mimo jiné z těchto důvodů pozemky zařazeny do plochy veřejných prostranství – zeleň (2.11.VZ) a potvrzeny jako nezastavitelné.

V návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) byly pozemky opětovně prověřeny a na základě místního šetření a vyhodnocení území jako významného veřejného prostoru také z hlediska výše uvedeného, navrženy do plochy veřejných prostranství. Projektant po opětovném posouzení dané lokality a návazností v území vyhodnotil jako vhodnější zařazení pozemků do plochy veřejných prostranství. Jedná se o proluku v zástavbě rodinných domů U Slunečních lázní, která umožňovala realizaci úprav křižovatky i rekreační parkovou úpravu. V dalších stupních projektové přípravy je však nutné zajistit ochranu stávající hodnotné vzrostlé zeleně (viz kap. C.6), která se na pozemcích nachází a je nutné ji chránit v souladu s § 7 zákona č. 114/1992 Sb., před poškozováním a ničením.

V následujících fázích jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy veřejných prostranství (P). Podatel uplatnil v termínu námitku k novému návrhu pro veřejné projednání (2018), kde požaduje zařadit alespoň část pozemku do zastavitelných ploch.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být plocha veřejného prostranství na pozemcích zachována.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou zařazeny do plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V dokumentaci pro vydání (2022) jsou

pozemky zařazeny v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, nadále však trvá nemožnost umístění stavby pro bydlení na předmětných pozemcích.

Pozemky leží uprostřed zástavby při křižovatce několika ulic. V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Využití zmíněných pozemků veřejností nyní naráží na realizované provizorní oplocení, ale nezastavitelnost pozemků za účelem bydlení trvá a byla potvrzena v průběhu celého procesu pořízení ÚP Liberec.

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem na vymezení ploch vytváření a ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy veřejných prostranství se dle § 7 výše uvedené vyhlášky obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Dle odst. (2) této vyhlášky plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Veřejná prostranství jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu, podle §34 zákona o obcích, se vymezují na plochách veřejných prostranství jako spojitý městský systém zajišťující prostorovou a sociální kvalitu a prostupnost území. Předmětné pozemky jsou v ÚP Liberec dle schématu D4.1 určeny jako potřebné veřejné prostranství, které je součástí této struktury.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí.

V územním plánu z roku 2002 byl pozemek vymezen jako nezastavitelná plocha urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Plocha tedy slouží jako veřejnosti v území dlouhodobě a není žádoucí tento veřejný prostor rušit z důvodu vymezení dalších neopodstatněných zastavitelných ploch pro bydlení. V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Dále podatel uvádí, že zařazením pozemků do dané funkční plochy dochází k poškození majitele. K této části námítky je třeba uvést Nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou

mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Dále je třeba upozornit, že oproti územnímu plánu z roku 2002 nedošlo ke znehodnocení pozemků, jak podatel uvádí.

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 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 ÚP Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku navrženo funkční využití plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel spíše s vlastnictvím města nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy všech tří pilířů včetně pilíře environmentálního). V tomto případě se jedná o veřejné prostranství v zástavbě rodinných domů U Slunečních lázní, které zajišťuje nezastavitelnost jedné z posledních volných ploch a realizovatelnost složitějšího dopravního uzlu místních komunikací.

Z důvodu ochrany veřejného prostranství nebylo námitce vyhověno a předmětné pozemky jsou vymezeny v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, které neumožňují stavby pro bydlení.

Pozemky jsou součástí plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.11.PP.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0325 –

Michael Rychecký

CJ MML 150174/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 236

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jakožto spolumahitel pozemku p.č. 236 v k.ú. Ruprechtice vznáším tímto námitku vůči konceptu územního plánu města Liberec.

Pozemek je dle současně platného ÚP i nového ÚP veden jako plochy veřejného prostranství zeleň. S tímto zásadně nesouhlasím a to z několika důvodů. Plocha pozemků nepřesahuje 2000 m² aby spadala do ploch, podléhajících zvláštní ochraně a regulaci. V okolí dotčeného pozemku se nachází mnoho ploch, sloužících jako plochy veřejné prostranství zeleň. Požadují tedy aby uvedený pozemek byl zahrnut do ploch bydlení BC 2.

Na uvedeném pozemku jsme zpracovali studii zástavby a v rámci inženýrské činnosti připravujeme výstavbu. Vámi navržená koncept ÚP tento záměr znehodnocuje.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 236 (resp. pozemky parc. č. 236/1 a 236/3 dle grafické přílohy) v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) 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): p.p.č. 236/1 - stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), p.p.č. 236/3 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 236/1 - stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), p.p.č. 236/3 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemek parc. č. 236 v katastrálním území Ruprechtice (resp. pozemky parc. č. 236/1 a 236/3 dovozeno dle stavu před rozdělením pozemku), kde požaduje vymezit zastavitelnou plochu bydlení BC2.

Věcně shodný nesouhlas k předmětnému pozemku se stejným požadavkem byl již uplatněn vlastníkem ke konceptu ÚP (2011) a k novému návrhu pro společné jednání (2016). Již v předchozích fázích byl požadavek posuzován a vyhodnocován v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V územním plánu z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně-parky a parkově upravené plochy (ZP). Jedná se o hlukově exponovanou plochu mezi ulicemi Baltská a Ruprechtická, současně nezastavěné území, které tvoří zelenou podnož zastavěného svahu nad Ruprechtickou ulicí. Pozemky vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil i v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejných prostranství-zeleň (VZ) také v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) byly také v návrhu pro společné jednání (2012) a dalších fázích (v návrhu pro veřejné projednání 2013, v novém návrhu pro společné jednání 2016 a v novém návrhu pro veřejné projednání 2018) pozemky zařazeny do plochy sídelní zeleně, tedy do ploch nezastavitelných. Jedná se o existující veřejné prostranství podél Ruprechtické ulice. Dle § 18 stavebního zákona je nutné zajistit ochranu nezastavitelných pozemků. Také dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy veřejných prostranství se dle § 7 výše uvedené vyhlášky obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Dle odst. (2) této vyhlášky plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Veřejná prostranství jsou zřizována nebo užívána ve veřejném zájmu podle §34 zákona o obcích, vymezují se na plochách veřejných prostranství jako spojitý městský systém zajišťující prostorovou a sociální kvalitu a prostupnost území.

Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. ÚP Liberec vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy sídelní zeleně nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, ÚP Liberec pouze stanovuje využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci stejně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. ÚP Liberec stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Zachováním vymezení nezastavitelné plochy sídelní zeleně je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6.

2015 bod č. 6 písm. b. „nevymezovat nové nezastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...“.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Projektant při tvorbě nového návrhu územního plánu opětovně posoudil dané území a vyhodnotil vhodnost ponechání pozemků v nezastavitelných plochách s ohledem na potřebnost zachování veřejného prostranství v dané lokalitě. V novém návrhu územního plánu pro společné jednání a pro veřejné projednání byly pozemky zařazeny do nezastavitelné plochy sídelní zeleně a potvrzeny jako nezastavitelné.

Podatel se zařazením pozemků do nezastavitelné plochy nesouhlasil a uplatnil ve stanoveném termínu námitku, ve které požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být plocha veřejného prostranství na pozemcích zachována.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí (viz také výše uvedené).

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Podatel uvádí argument, že pozemky nepřesahují plochu 2000m², tudíž není potřeba jejich vymezení do ploch a nepodléhají tak zvláštní ochraně a regulaci. Tento argument zřejmě vychází z mylného výkladu § 3 odst. (1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., který uvádí, že k naplňování cílů a úkolů územního plánování a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m². Jednotlivé plochy se v územním plánu zpravidla vymezují o rozloze větší než 2000m², neznamená to však, že menší plochy územní plán neřeší a neplatí pro ně stanovené podmínky. Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce (§ 43 odst. (4) stavebního zákona a to bez ohledu na velikost či vlastnictví pozemku.

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

Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě v územně plánovací dokumentaci chráněna. Předpokládaný záměr investora nebylo možné realizovat ani za podmínek stanovených v předcházejícím územním plánu z roku 2002. Argument o znehodnocení záměru výstavby tedy nelze podložit vymezením potřebné funkční plochy pro realizaci záměru již v územním plánu z roku 2002 a vynaložené náklady na výstavbu byly učiněny bez zajištění souladu s územně plánovací dokumentací a tedy jakékoliv předchozí právní jistoty.

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 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 ÚP Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku navrženo funkční využití urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznáni náhrady za „znehodnocení pozemku“.

V průběhu pořízení ÚP Liberec byly předmětné pozemky zařazeny do plochy neumožňující výstavbu. Ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a následně v dokumentaci pro vydání (2022) byl pozemek parc. č. 236/3 v k.ú. Ruprechtice (o výměře 10 m²) projektantem logicky připojen ke stabilizované ploše bydlení všeobecného za účelem dotvoření celistvého bloku zástavby a možností řádného umístění obslužné komunikace ke stávajícím objektu rodinného domu. Dle dostupných zdrojů (ortofotomapy) a místního šetření tento pozemek již ke stávajícímu objektu náleží a je využíván jako zpevněná plocha, jde tedy o zanesení stavu do územně plánovací dokumentace. Celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) na rozlohou významnějším pozemku parc. č. 236/1 v k.ú. Ruprechtice není narušena a tato plocha o výměře 1392 m² zajišťuje dostatečný prostor pro denní rekreaci uživatelů území.

Z důvodu ochrany veřejného prostranství nebylo podání vyhověno, pozemek parc. č. 236/1 v k.ú. Ruprechtice byl zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, tato funkční plocha neumožňuje požadovaný záměr. Přesto, že byl pozemek parc. č. 236/3 zařazen do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného, neumožňuje z důvodu své malé rozlohy využití dle požadavků podatele.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0326 – Petr Sochor

CJ MML 150723/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1830, 1831, 1832

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o plochu, která je v soukromém vlastnictví, je vhodná k zástavbě RD, dobře napojitelná na inženýrské sítě i komunikace, je umístěna v lokalitě přímo napojené na rozsáhle veřejné plochy městských lesů.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1830, 1831, 1832 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), ppč. 1832 - návrhové plochy bydlení (BC),

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 z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1830, 1831 a 1832 v katastrálním území Ruprechtice, na kterých požaduje vymezení plochy pro stavbu rodinného domu.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy byl uplatněn k návrhu pro veřejné projednání (2013) a také k novému návrhu pro společné jednání (2016). Již v předchozích fázích byl i tentokrát uplatněný požadavek posuzován a vyhodnocován v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V územním plánu z roku 2002 byla zmíněná lokalita zařazená do stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravená zeleň. Lokalita – tzv. park Chebská – byla však v následujících letech privatizována a nový majitel požádal o změnu územního plánu. Podnět byl součástí 57. změny územního plánu a byl zařazen do zpracování ÚP Liberec, to znamená, že požadavek byl prověřen, nikoli že by mu mělo být vyhověno. 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 zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení změny územního plánu. Na změnu územního plánu 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 požadované změně vyhověno.

Požadavek byl posouzen a v konceptu ÚP (2011) byla severní část lokality – pozemek parc. č. 1832 v k. ú. Ruprechtice v souladu s projednávanou změnou zařazena do plochy bydlení (2.28.BC2). Ostatní pozemky byly ponechány v nezastavitelných plochách veřejných prostranství-zeleň (VZ) pro zajištění dostatečné zeleně a veřejného prostranství v této lokalitě.

Projednání tohoto záměru v konceptu ÚP (2011) narazilo na výrazný nesouhlas obyvatelstva zmíněné lokality i libereckých občanských sdružení. Záměr byl rozporován i námitkami zástupce veřejnosti. Také dotčené orgány především z oblasti ochrany přírody uplatnily nesouhlasná stanoviska. KÚLK OOP požadoval tuto lokalitu vypustit z důvodu zástavby situované do parku, tj. do stabilizované plochy významné vzrostlé zeleně. Z důvodu ochrany dřevin dle § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny požadoval tuto plochu z návrhu pro společné jednání (2012) vyloučit. MML ŽP požadoval ponechání lokality v původní funkci dle územního plánu z roku 2002 jako veřejné zeleně. *Jedná se o plochu funkční veřejné zeleně v zastavěném území města. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny.*

Následně byl v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) schválen pokyn pro projektanta v kapitole F. bodu 23.: „*Plochu 2.28.BC2 zachovat nezastavitelnou.*“

Projektant při zpracování návrhu pro společné jednání (2012) opětovně prověřil danou lokalitu a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno zachování nezastavitelnosti pozemků. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel na základě podaných námitek a připomínek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního a environmentálního pilíře nad zájmy rozvojovými. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním nezastavitelné plochy v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny potřeby a zájmy obyvatel čtvrti. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí. Území je k tomuto účelu dlouhodobě hájeno (viz územní plán z roku 2002).

V návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky na základě projednání zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně.

Veřejné prostranství slouží obyvatelům tohoto území pro každodenní rekreaci a relaxaci. Také dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejných prostranství se dle § 7 výše uvedené vyhlášky obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Dle odst. (2) této vyhlášky plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy neumožňující výstavbu nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje funkční využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci obdobně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Z výše uvedených důvodů byly pozemky také v novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny shodně do nezastavitelných ploch, byl tak respektován také pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. „*nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*“.

Projektant při tvorbě nového návrhu pro společné jednání (2016) opětovně posoudil dané území a vyhodnotil vhodnost ponechání pozemků v nezastavitelných plochách s ohledem na potřebnost zachování veřejného prostranství v dané lokalitě. V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do nezastavitelné plochy sídelní zeleně a potvrzeny jako nezastavitelné.

Podatel se zařazením pozemků do nezastavitelné plochy nesouhlasil a uplatnil ve stanoveném termínu námitku, ve které požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být plocha sídelní zeleně na pozemcích zachována.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita

představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí (viz také výše uvedené).

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

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

Návrh tak vychází z koncepčních zásad územního plánování a respektuje soulad soukromých a veřejných zájmů dle § 18 stavebního zákona, navazuje na vymezení této lokality v územním plánu z roku 2002.

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Dle Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Dostupnost veřejné technické infrastruktury není jediným předpokladem k vymezení zastavitelné plochy.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Došlo tak pouze k formální úpravě, která neměla vliv na výslednou možnost umístění rodinného domu, resp. nedošlo k vymezení plochy umožňující umístění rodinného domu tak, jak požadoval podatel. Změnou funkční plochy nedošlo ke změně ve smyslu zastavitelnosti pozemku.

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

Pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0327 –

Kateřina Rozporková

CJ MML 150180/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 793

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jsem vlastníci pozemku parcelní číslo 793 o výměře 1.041 m², v katastrálním území Ruprechtice a v obci Liberec zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví číslo 4269.

Tento pozemek byl zakoupen v roce 2014 se záměrem postavit na tomto pozemku rodinný dům. Obsahem návrhu územního plánu města Liberce je mimo dalších záměrů také záměr, využívat označený pozemek v mém vlastnictví jako veřejně přístupnou zeleň.

S tímto záměrem nesouhlasím a jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení tímto podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a doplnění (dále jen "stavební zákon"), námitku, která směřuje ke změně funkčního využití pozemku parcelní číslo - 793 v katastrálním území Ruprechtice.

Námitku odůvodňuji takto:

1. Záměrem připravovaného územního plánu je zamezit rozrůstání města do volné krajiny při zajištění dobré dostupnosti zelených ploch k rekreaci.

S tímto záměrem nelze jinak než souhlasit, nicméně k jeho naplnění je třeba zajistit dostatek odpovídajících stavebních ploch v rámci již zastavěné části města. Pozemek parcelní číslo 793 v katastrálním území Ruprechtice je:

- 5 minut chůze od rekreační oblasti Kaplička s možností rekreace v dalších zelených plochách v těsné blízkosti,
- nachází se v oblasti historicky určené pro výstavbu domů rodinného typu.

2. Parcela podélně sousedí s vozovkou a je ze tří stran obklopena dřívější, v mnoha případech prvorepublikovou zástavbou, která se zastavením předmětného území, respektive pozemku v minulosti již počítala. Fakticky existuje bezproblémová možnost napojení na jednotlivé inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu (viz příloha - snímek z katastrální mapy).

Mnou navrhovaný převod předmětného pozemku na stavební nijak nezmění charakter daného území, pouze doplní oblast historické zástavby, nezmění počet a složení jeho obyvatel, neprojeví se ani v oblasti dopravy a zásobování, a především navrhovaný převod bude zcela v souladu se záměry udržitelného bydlení.

Umožnění výstavby RD nebude pro město představovat žádné dodatečné náklady na infrastrukturu a je tedy zcela v souladu se zájmem zamezení rozrůstání města do volné krajiny bez ekonomických či environmentálních dopadů.

3. Jak již bylo uvedeno výše, jako mladý člověk vítám záměr města zajistit obyvatelům dostatek zeleně a veřejných ploch, nicméně jsem si vědoma finančních nároků, které pro město z tohoto závazku vyplývají.

Původní zahrádkářská kolonie již v této části prakticky zanikla a v jejím místě se nyní nachází zanedbaná místa neprůchodná náletová zeleň.

Pozemek bez dodatečných investic nemůže splnit nároky kladené na veřejně přístupnou zeleň.

Dle mého názoru nelze předpokládat, že vlastník pozemku zajistí údržbu pozemku na vlastní náklady ve prospěch veřejnosti. Stejně tak není možné, aby údržbu cizího pozemku zajišťovalo město na vlastní náklady. Takový to přístup vystavuje oblast riziku, že se veřejně přístupné místo promění v černou skládku, která způsobí opak, tedy snížení kvality života stávajících obyvatel.

Klíčovým právně politickým cílem veřejnoprávní regulace stavební činnosti ostatně je vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území, na rozvoji lokality samotné a tedy i na vytvoření co nejvíce harmonických vztahů mezi jednotlivými osobami, jejichž život se v podstatné míře v příslušné lokalitě odehrává nebo který může být poměry v této lokalitě podstatně ovlivněn. Zanedbání předmětného pozemku, které by mohlo být faktickým důsledkem zařazení mého pozemku do veřejně přístupné zeleně, harmonii v příslušné lokalitě nepřispěje, právě naopak.

Udržitelnou variantu lze spatřovat ve společném přístupu k zadní části pozemku, který by sloužil jako zelený koridor, pokud je v zájmu města, tyto koridory budovat.

V případě zájmu o vybudování koridoru nabízím bezplatný převod 150 m² pro realizaci koridoru, který je v zájmu občanů města Liberce, přičemž toto řešení dostatečně garantuje naplnění sledovaného veřejného zájmu souvisejícího s dostupností zelených ploch.

4. Zbývající část předmětného pozemku, tzn. 891 m², bych chtěla využít k výstavbě rodinného domu, který je v souladu s krajinným rázem při zachování zastavěnosti parcely 25%. Tento záměr mohu doložit zpracovaným projektem.
5. Předmětná parcela číslo 793 svým charakterem odpovídá parcele číslo 799/1, která je v novém územním plánu nově evidována jako plocha bydlení. Při pohledu na mapu nového územního plánu je zjevné, že parcela 799/1 zachovává požadovanou průchodnost území díky nově plánované komunikaci sousedící s parcelou 799/1 na její severní straně. Uvedené je tak v souladu s námi navrhovaným řešením popsaném v bodě č. 3 výše. Oběma parcelami prochází stejný bezejmenný vodní tok a jejich vzdálenost nepřesahuje cca 200 m. V tomto kontextu se domnívám, že navrhovatel územního plánu nevolí rovný přístup k zájmům všech svých občanů a uvedené jednání může být posuzováno jako protiprávní.

Jsem si vědoma, že právní nárok na změnu územního plánu jako vlastnice pozemku nemám, ale vzhledem k tomu, že cílem územního plánování je dosáhnout souladu mezi zájmy veřejnými a soukromými na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) a v podstatě jde o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, jsem přesvědčena, že bude mé námítce vyhověno, neboť výstavbou jednoho rodinného domu mezi již existujícími okolními stavbami nedojde ani k minimálnímu narušení veřejného zájmu, zatímco opačné rozhodnutí by velmi významně omezilo mé vlastnické právo.

Je třeba mít na zřeteli, že volba konkrétní podoby využití území je výsledkem určité procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle obce rozhodující svými orgány omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování a současně zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu, požadavkem na šetření vlastnických práv.

Pokud by k mnou navrhované změně nedošlo, případně by město trvalo na změně statusu pozemku na veřejně přístupnou zeleň, přestože reálně očekávatelný výsledek této změny statusu pozemku v daném případě neopodstatňuje významně omezení mého vlastnického práva, cítila bych se poškozena. V takovém případě bych využila všech dostupných opravných prostředků se všemi z toho plynoucími důsledky za účelem ochrany mého vlastnického práva k pozemku parcelní číslo 793 v katastrálním území Ruprechtice.

Z pozice dotčeného vlastníka pozemku parcelní číslo 793 v katastrálním území Ruprechtice navrhuji ze shora uvedených důvodů změnit současné využití daného pozemku na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 793 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemek parc. č. 793 v katastrálním území Ruprechtice, kde požaduje vymezit zastavitelnou plochu pro stavbu rodinného domu.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy byl pro tento pozemek uplatněn již v předchozích fázích pořízení ÚP Liberec a byl posuzován a vyhodnocován 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*“.

Na předmětném pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně-zeleň rekreační. Pozemek z pohledu územního plánu vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby rodinných domů, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejné zeleně (11.130.VZ). Pozemek je součástí širšího území a je posuzován v širších souvislostech. Je součástí pásu zeleně (viz. Výkres koncepce krajiny) a tvoří jeho podstatný prvek, který zajišťuje spjitost pásu a tedy celé koncepce. Plocha 11.130.Z byla vymezena jako propojení pásu

sídelní zeleně od Horské do údolí Černé Nisy k zajištění prostupnosti území a zajištění spojitosti systému.

Také v novém návrhu pro společné jednání (2016) po posouzení stanovené koncepce byly tento a okolní pozemky shodně zařazeny do nezastavitelné plochy 11.130.Z. Vymezení nezastavitelné plochy je tak v souladu s pokynem z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bodem č. 6 písm. b. „*nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*“.

Podatel k tomuto řešení v návrhu pro veřejné projednání (2018) uplatnil v termínu námitku, ve které požaduje vymezení zastavitelné plochy. Projektant opětovně prověřil navržené řešení, ale z důvodů zde uvedených ponechal pozemek v nezastavitelných plochách.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byla námitka v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že má být plocha sídelní zeleně na pozemku zachována.

Pozemek tak zůstává vymezen v plochách neumožňující zástavbu po celou dobu projednání ÚP Liberec. Pozemek je významnou součástí plochy zeleně v této lokalitě v návaznosti na územní plán z roku 2002.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec v rámci koncepce vymezil tzv. pásy zeleně, do něhož zařadil také předmětný pozemek. Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je zároveň požadavkem zadání nového územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy.

Dle odůvodnění ÚP Liberec tvoří sídelní zeleň 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 omezeném 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP Liberec do plochy zeleně sídelní.

Vymezením pozemku do plochy sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Pro trasování zeleného pásu je třeba využít těchto pozemků, protože daná lokalita je výrazně zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity zejména volné plochy sídelní zeleně a prvky ÚSES.

Z výkresu koncepce krajiny (2B) je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu se vymezuje v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení

s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území - mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

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 by podle místních podmínek měla být veřejná komunikace – „spojnice“ zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná v souladu s regulativy ÚP Liberec.

K úpravě plochy 11.130. již po projednání konceptu ÚP (2011) došlo v její severozápadní a jihovýchodní části. Na upravené severozápadní části plochy byla vymezena v územním plánu z roku 2002 zastavitelná plocha PZ – plochy zahradnictví. Tato plocha umožňovala umístění některých objektů. Stejně tak jihovýchodní část byla zmenšena o pozemky řadových garáží, tedy dle vydaných povolení v souladu se stavem. Vymezením další zastavitelné plochy také na předmětném pozemku by došlo k výraznému ovlivnění spojitosti zeleného pásu v této části území, přičemž uvedené úpravy plochy jsou v souladu s principy územního plánování a respektováním schválených pokynů (vydaná povolení v jihovýchodní části a zachování právních jistot v severozápadní části plochy na pozemku parc. č. 799/1 v k.ú. Ruprechtice).

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.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

ÚP Liberec má zajistit dobré propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Jizerských hor a Bedřichovského lesa zahuštěním resp. propojením kostry městské zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací. V tomto případě jde o propojení pásu sídelní zeleně od ul. Horské do údolí Černé Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě chráněna.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy na předmětný pozemek je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚP Liberec vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

K jednotlivým bodům je třeba uvést:

- Princip zahušťování intravilánu namísto rozpínání zástavby do volné krajiny je sledován v územním plánu již od zadání územního plánu. Také byl vzhledem k měnícím se výhledovým velikostem v průběhu pořízení několikrát přezkoumáván a přeřezován. Jedná se však zejména o zahušťování již vymezených zastavitelných ploch od centra k okrajům města prostřednictvím koeficientu zastavění nadzemními stavbami, případně výškou staveb. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny rozvojové plochy vč. opakovaných místních šetření, maximálně využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny. V případě vymezení nových zastavitelných ploch, byly tyto prověřovány s ohledem na ochranu veřejných zájmů a ochranu hodnot v území. S tvrzením nutnosti zahušťovat již zastavěná území, jak uvádí podatel, je nutno souhlasit, zde se však jedná o vymezení nové zastavitelné plochy v území dlouhodobě chráněné za účelem posílení přírodního pilíře v území. Nelze neustále upozadovat environmentální pilíř a to ať už jde o jednotlivý rodinný dům, nebo s jistotou nadcházející následný dominový efekt, který vyvolá potřebu výstavby u dalších vlastníků nezastavitelných pozemků v této lokalitě s odvoláním na stejný důvod, jako uvádí podatel („výstavbou pouze jednoho rodinného domu mezi již existujícími okolními stavbami nedojde ani k minimálnímu narušení veřejného zájmu“). Nelze neustále ukrajovat z nezastavitelných ploch území pro umístění jednoho rodinného domu, což v důsledku povede k úplné zástavbě daného území bez existence ploch zeleně a tudíž také vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje. Nakonec i sám podatel by zcela oprávněně mohl požadovat po obci zajištění ploch pro rekreaci v přírodě blízkém charakteru. ÚP Liberec se tak snaží o zachování fragmentace postupně zahušťovaného a rozšiřovaného zastavěného území souvislými pásy sídelní zeleně a zachování ploch veřejné zeleně pro potřeby obyvatel.
- Existence komunikace a rodinných domů v lokalitě nezakládá předpoklad pro vymezení zastavitelné plochy také na předmětném pozemku. Není zcela jasné, z čeho podatel odvodil tvrzení, že se se zastavením předmětného území, resp. pozemku v minulosti již počítalo. Předchozí územní plán z roku 2002 nevyznačoval zastavitelnou plochu, tudíž nenavrhoval umístění stavby a nevytvářel takové očekávání či právní jistotu v době koupě daného pozemku pro uváděný záměr stavby rodinného domu. 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 zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Na změnu územního plánu 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 vlastníku pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníku 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 bylo pozemku navrženo funkční využití nezastavitelné plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR). To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.
- K upozornění možnému vzniku černých skládek je třeba uvést, že pro vlastníka pozemku vyplývají z platné legislativy kromě požitků také závazky. Z hlediska Listiny základních práv a

svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. K této části připomínky je možné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

- Umístění pozemku a dostupnost veřejné infrastruktury není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do zastavitelných ploch. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana zeleně.
- Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel s vlastnictvím města mnohdy nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy všech tří pilířů včetně pilíře environmentálního).
- Podatel uvádí charakterem blízký pozemek parc. č. 799/1, který je v územním plánu zařazen do zastavitelných ploch. Zde je třeba uvést, že pozemek parc. č. 799/1 byl již v předcházejícím územním plánu z roku 2002 určen k zastavění, byl součástí plochy PZ – plochy zahradnictví, které umožňovaly zastavění určitými typy staveb, jednalo se o zastavitelné plochy. Projektant v souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012) minimalizoval případné dopady způsobené zrušením zastavitelnosti pozemku, tj. náhrady za změnu v území a zachovával právní jistoty vlastníků zastavitelných ploch v případech, které to odůvodněně umožnily.

Pozemek je zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0328 – Pavel Košátko

CJ MML 153399/18

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

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

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: Nesouhlas s návrhem nového územního plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

My, občané České republiky, zejména obyvatelé ulice U Koupaliště a jí přilehlých, nesouhlasíme s návrhem nového územního plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Důvody nesouhlasu:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je dle platného ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nespĺňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou

Komunikace

Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu.

Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m, vlastní vozovky mají šířku 5,0m. Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m. Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru pouze 8m!

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú. Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí, kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m, tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka. To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné 3m rozšířena. Domy jsou z obou stran ulice U Koupaliště.

Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.

Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické a současné praxi v ulici U Koupaliště před viladomem 1237/2, tak jak si developer představoval. Tyto snímky zcela jasně ukazují, že se nedodrží Zák. č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání k novému návrhu ÚP (2018) se konalo dne 26. 6. 2018. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 18. 5. 2018 - 3. 7. 2018. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, bylo možné uplatnit námitku nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání nového návrhu ÚP (2018). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 4. 7. 2018. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží**