



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. 88

L.3.28 VRATISLAVICE NAD NISOU

L.3.28 VRATISLAVICE NAD NISOU

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0514 – Jan Koptík.....	3
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0515 – Dana Kusková.....	6
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0516 – Rudolf Kusko	9
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0517 – Ing. Josef Lank	12
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0518 – Ing. Josef Lank	15
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0519 – Karel Fišer	18
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0520 – Jana Fišerová.....	21
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0521 – Jana Balcarová	24
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0522 – Český rybářský svaz.....	27
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0523 – Helena Kubíková	31
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0524 – Jakubičkovi.....	36
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0525 – Jana Kocková.....	38
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0526 – Lucie Pikulová	41
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0527 – LOUDA REALITY, a.s.	44
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0528 – Vladimír Minařík	47
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0529 – Vladimír Minařík	50
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0530 – Vladimír Minařík	53
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0531 – Vladimír Minařík	55
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0532 – Milan Jankuj.....	58
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0533 – Ing. Josef Lank	61
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0534 – Jiří Jakoubek.....	63
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0535 – Josef Sedlář – Spolek Nová Ruda	70
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0536 – Karel Tůma	77
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0537 – Karel Tůma	81
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0538 – Jiří Jakoubek.....	83
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0539 – Rostislav Hlebák.....	88
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0540 – Viktor Adam	92
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0541 – Ing. Petr Křížánek, Ph.D., Petra Křížánková	95
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0542 – Rostislav Hlebák.....	99
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0543 – Vítězslav Košek.....	103

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0544 – Ing. Tomáš Nevole	106
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0545 – Petr Svoboda.....	111
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0546 – Zdenka Svobodová.....	114
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0547 – Adriana Foltová.....	117
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0548 – Lukáš Plechatý.....	119
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0549 – Lukáš Plechatý.....	122
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0550 – Lukáš Plechatý.....	125
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0551 – Lukáš Plechatý.....	128
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0552 – Lukáš Plechatý.....	131
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0553 – Lukáš Plechatý.....	134
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0554 – Lukáš Plechatý.....	136
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0555 – Lukáš Plechatý.....	139
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0556 – Lukáš Plechatý.....	142
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0557 – Lukáš Plechatý.....	145
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0558 – Lukáš Plechatý.....	147
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0559 – Lukáš Plechatý.....	149
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0560 – Lukáš Plechatý.....	151
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0561 – Lukáš Plechatý.....	153
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0562 – Lukáš Plechatý.....	155
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0563 – Lukáš Plechatý.....	158
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0564 – Lukáš Plechatý.....	160
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0565 – Lukáš Plechatý.....	164
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0566 – Lukáš Plechatý.....	167
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0567 – Pavel Matějka	169
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0568 – Soňa Ballatyová.....	172
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0569 – UNIPAN a.s.....	175
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0570 – INTEX, akciová společnost	178
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0571 – Zdenka Svobodová.....	187
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0572 – MUDr. Věroslav Škoda	191
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0573 – MUDr. Věroslav Škoda	195
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0574 – MUDr. Věroslav Škoda	198
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0576 – MUDr. Věroslav Škoda	200

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0514 – Jan Koptík

CJ MML 150182/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2008/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

Dotčený pozemek –

k.ú.Vratislavice n.N,č.parcely 2008/1 a část 2009/1

1/V návrhu územního plánu z roku 2002 byl prostor určen jako ZR ,to znamená zeleň rekreační.

2/Z Vašeho návrhu je vidět že tento prostor neviděl a pouze opsal minulý UP se změnou na Z.

3/Část pozemku je nevyužitelná./Jedná se o rokli/

4/Kdyby toto mělo být veřejně přístupné ,tak kdo bude hradit případný úraz.

5/Nevíme,proč by tento pozemek měl sloužit pro večení psů z okolní zástavby.

6/Vaše jednání silně připomíná jednání z let 1953,kdy národní výbor znárodnil vše co bylo třeba pro zakládání JZD.Oni alespoň dali náhradní pozemky.

7/Velice rád bych viděl toho rádoby architekta,aby mu všichni z okolí na zahradě venčili psi.

8/Vzhledem k vážnosti situace žádám o jednání a mimořádnou písemnou odpověď protože celou záležitost postoupím k soudnímu jednání.

9/Zajímavé je ,že okolní pozemky byly vždy nezastavitelné a najednou jsou/mám spoustu korespondence k těmto uzemím zamítavé,a najednou je to jinak.Není to divné?

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2008/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2008/1 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2008/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením plochy veřejné zeleně na předmětném pozemku.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pořizovatel dále posoudil požadavek s PÚR ČR především s upozorněním na republikovou prioritu 21, kdy se mají „vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěné-ho území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. Toto rozvíjí též priorita P9 a P10 v ZÚR LK, která je též nadřazenou dokumentací.

Požadavek byl dále posouzen vzhledem k prioritám územního plánování Libereckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území prioritou P3 ze ZÚR LK, která stanovuje pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek upřednostňování komplexního řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území.

I přes úpravu vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch navazujících na předmětnou plochu veřejné zeleně v návrhu ÚP (2012) oproti konceptu ÚP (2011), byl pozemek parc. č. 2008/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou identifikován vždy jako pozemek vhodný pro plnění funkce veřejné zeleně a zajištění vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí v řešené lokalitě. Vymezení plochy veřejné zeleně na daném pozemku potvrzuje také existence vzrostlých dřevin, které mají být chráněny dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Dotčené orgány v procesu pořízení územního plánu navržené využití nerozporovaly. Vhodnost vymezení plochy veřejné zeleně na předmětném pozemku potvrdil již územní plán z roku 2002.

Dle odůvodnění územního plánu 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.

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

komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání s ohledem na veřejné zájmy. Na základě posouzení výše uvedených důvodů a vzhledem k nutnosti zajištění vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, ochrany vzrostlé zeleně a vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně se námitce nevyhovuje.

Předmětného pozemku se dotýká veřejně prospěšná stavba VD.4.12.DS Nová Křivá, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejně prospěšná stavba zasahuje pouze na okraj pozemku parc. č. 2008/1, který může být v případě realizace veřejně prospěšné stavby odkoupen, případně vyvlastněn. Větší část pozemku zůstává veřejně prospěšnou stavbou nedotčena a z tohoto důvodu nelze zbylou část pozemku vyvlastnit, jak uvádí podatel.

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.

Jak bylo s jednotlivými námitkami a připomínkami naloženo a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek se veřejnost dozví v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydá. Stavební zákon neukládá povinnost individuálně písemně informovat jednotlivé osoby uvedené v § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona o tom, jak byla jejich námitka či připomínka vypořádána. Zákonodárci při tvorbě stavebního zákona záměrně nevložit tuto povinnost jednotlivě písemně informovat každého, kdo uplatnil námitku a připomínku. Vycházeli z toho, že územní plán se týká velkého počtu osob a subjektů a nebylo by tedy finančně ani personálně únosné obesílat jednotlivé podatele. Proto se územní plán vydává formou opatření obecné povahy, jehož součástí je odůvodnění, ve kterém v kapitole ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ a v kapitole VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK budou náležitě a v souladu se zákonem vyznění jednotliví podatelé. Z důvodu rovného přístupu nelze vyhovět jednotlivým podatelům o přednostní písemné poskytování informací.

Opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, je akt, který se týká velkého počtu účastníků v určitém území, které je předmětem jeho řešení. Dle § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění jsou v řízení s velkým počtem účastníků (tj. více jak 30 účastníků) účastníci obesíláni veřejnou vyhláškou.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0515 – Dana Kusková

CJ MML 143212/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2880/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMÍTKA:

Nesouhlasím se změnou užití pozemku z krajinné zeleně na užití „B“ - bydlení

ODŮVODNĚNÍ:

Změnou funkčního užití pozemku na plochy zastavitelné by došlo k vykácení většiny stromů na pozemku, které zabírají více než 85 % celkové výměry. V současné době jde o neevidovaný významný krajinný prvek. V „lesíku“ nachází úkryt řada živočichů – srnky, jeleni, divoká prasata, netopýři, ropuchy apod. Na pozemku se nachází i vitální stromy o obvodu více jak 2,5 m. Dále by došlo ke zhoršení dopravní situace v okolí pozemku a snížení komfortu bydlení současných obyvatel lokality. Veškeré inženýrské sítě končí pod domem č. p. 1800. Jejich prodloužení by zcela jistě vyžadovalo odstranění nového asfaltového povrchu, který má být realizován v 11/2018. Na uvedené parcele se nachází jediný zdroj pitné vody pro můj dům č.p. 507, který je evidován v mapách z počátku 19. Století. Uvedená studánka produkuje vodu v kvalitě „kojenecká voda“. Její kvalita byla několikrát zmiňována v lokálním tisku vydávaným městským obvodem Vratislavice n. N. Přeпад ze studánky v jarních měsících plní níže položenou „tůňku“, který plní funkci biotopu obojživelníků – ropucha obecná, čolek obecný a skokan hnědý. Na uvedenou studánku mám zřizeno věčné břemeno s přístupem ke studánce. Jakoukoliv stavební činností by došlo k absolutní degradaci zdroje pitné vody a biotopu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2880/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2008/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2880/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení. Požaduje vymezení ploch zeleně.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek navazuje na zástavbu mezi ulicemi Tyršův vrch a U Studánky. Plocha pro bydlení doplňuje stávající plochy pro bydlení stabilizované i rozvojové, se kterými vytvoří jeden funkční celek. Doplněním plochy pro bydlení tak nebude narušena urbanistická koncepce. Umožní se rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu spojnice Lbc-Jbc a připravenou infrastrukturu.

S ohledem na okolní zástavbu byl na pozemku stanoven nízký koeficient zastavění (10%), koeficient zeleně byl stanoven na 80 % a charakter zástavby má být venkovský. Tím se dle kapitoly F.4.5.5 Regulativů ÚPL rozumí zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Na pozemku byla vymezena rozvojová plocha Z5.59.BO.1.10.80.v. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“, „TI - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území“ a „VP - v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území“. Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

K dané ploše uplatnil stanovisko pouze odbor dopravy MML, který pro lokalitu požaduje vypracování územní studie řešící způsob napojení na dopravní infrastrukturu. Dotčené orgány příslušné k ochraně přírody a krajiny s touto plochou souhlasily bez připomínek.

Podatel se domnívá, že vymezením plochy pro bydlení by došlo ke snížení komfortu bydlení. V kapitole F.2.4.1. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch bydlení všeobecného (BO), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující

přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0516 – Rudolf Kusko

CJ MML 143211/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2880/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

Nesouhlasím se změnou užití pozemku z krajinné zeleně na užití „B“ - bydlení

ODŮVODNĚNÍ:

Změnou funkčního užití pozemku na plochy zastavitelné by došlo k vykácení většiny stromů na pozemku, které zabírají více než 85 % celkové výměry. V současné době jde o neevidovaný významný krajinný prvek. V „lesíku“ nachází úkryt řada živočichů – srnky, jelení, divoká prasata, netopýři, ropuchy apod. Na pozemku se nachází i vitální stromy o obvodu více jak 2,5 m. Dále by došlo ke zhoršení dopravní situace v okolí pozemku a snížení komfortu bydlení současných obyvatel lokality. Veškeré inženýrské sítě končí pod domem č. p. 1800. Jejich prodloužení by zcela jistě vyžadovalo odstranění nového asfaltového povrchu, který má být realizován v 11/2018. Na uvedené parcele se nachází jediný zdroj pitné vody pro můj dům č.p. 507, který je evidován v mapách z počátku 19. Století. Uvedená studánka produkuje vodu v kvalitě „kojenecká voda“. Její kvalita byla několikrát zmiňována v lokálním tisku vydávaným městským obvodem Vratislavice n. N. Přepad ze studánky v jarních měsících plní níže položenou „tůňku“, který plní funkci biotopu obojživelníků – ropucha obecná, čolek obecný a skokan hnědý. Na uvedenou studánku mám zřízeno věčné břemeno s přístupem ke studánce. Jakoukoliv stavební činností by došlo k absolutní degradaci zdroje pitné vody a biotopu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2880/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2008/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2880/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení. Požaduje vymezení ploch zeleně.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek navazuje na zástavbu mezi ulicemi Tyršův vrch a U Studánky. Plocha pro bydlení doplňuje stávající plochy pro bydlení stabilizované i rozvojové, se kterými vytvoří jeden funkční celek. Doplněním plochy pro bydlení tak nebude narušena urbanistická koncepce. Umožní se rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu spojnice Lbc-Jbc a připravenou infrastrukturu.

S ohledem na okolní zástavbu byl na pozemku stanoven nízký koeficient zastavění (10%), koeficient zeleně byl stanoven na 80 % a charakter zástavby má být venkovský. Tím se dle kapitoly F.4.5.5 Regulativů ÚPL rozumí zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Na pozemku byla vymezena rozvojová plocha Z5.59.BO.1.10.80.v. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“, „TI - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území“ a „VP - v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území“. Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

K dané ploše uplatnil stanovisko pouze odbor dopravy MML, který pro lokalitu požaduje vypracování územní studie řešící způsob napojení na dopravní infrastrukturu. Dotčené orgány příslušné k ochraně přírody a krajiny s touto plochou souhlasily bez připomínek.

Podatel se domnívá, že vymezením plochy pro bydlení by došlo ke snížení komfortu bydlení. V kapitole F.2.4.1. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch bydlení všeobecného (BO), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující

přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0517 – Ing. Josef Lank

CJ MML 125196/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2880/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou užití pozemku z krajinné zeleně na užití „B“ - bydlení

ODŮVODNĚNÍ:

Změnou funkčního užití pozemku na plochy zastavitelné by došlo k vykácení většiny stromů na pozemku, které zabírají více než 85 % celkové výměry. V současné době jde o neevidovaný významný krajinný prvek. V „lesíku“ nachází úkryt řada živočichů – srnky, jeleni, divoká prasata, netopýři, ropuchy apod. Na pozemku se nachází i vitální stromy o obvodu více jak 2,5 m. Dále by došlo ke zhoršení dopravní situace v okolí pozemku a snížení komfortu bydlení současných obyvatel lokality. Veškeré inženýrské sítě končí pod domem č. p. 1800. Jejich prodloužení by zcela jistě vyžadovalo odstranění nového asfaltového povrchu, který má být realizován v 11/2018.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2880/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2008/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2880/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení. Požaduje vymezení ploch zeleně.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek navazuje na zástavbu mezi ulicemi Tyršův vrch a U Studánky. Plocha pro bydlení doplňuje stávající plochy pro bydlení stabilizované i rozvojové, se kterými vytvoří jeden funkční celek. Doplněním plochy pro bydlení tak nebude narušena urbanistická koncepce. Umožní se rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu spojnice Lbc-Jbc a připravenou infrastrukturu.

S ohledem na okolní zástavbu byl na pozemku stanoven nízký koeficient zastavění (10%), koeficient zeleně byl stanoven na 80 % a charakter zástavby má být venkovský. Tím se dle kapitoly F.4.5.5 Regulativů ÚPL rozumí zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Na pozemku byla vymezena rozvojová plocha Z5.59.BO.1.10.80.v. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“, „TI - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území“ a „VP - v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území“. Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

K dané ploše uplatnil stanovisko pouze odbor dopravy MML, který pro lokalitu požaduje vypracování územní studie řešící způsob napojení na dopravní infrastrukturu. Dotčené orgány příslušné k ochraně přírody a krajiny s touto plochou souhlasily bez připomínek.

Podatel se domnívá, že vymezením plochy pro bydlení by došlo ke snížení komfortu bydlení. V kapitole F.2.4.1. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch bydlení všeobecného (BO), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující

přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0518 – Ing. Josef Lank

CJ MML 122007/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2880/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se změnou užití pozemku z krajinné zeleně na užití „B“ - bydlení

ODŮVODNĚNÍ:

Změnou funkčního užití pozemku na plochy zastavitelné by došlo k vykácení většiny stromů. V současné době jde o nevidovaný významný krajinný prvek. V „lesíků“ nachází úkryt řada živočichů – srnky, jeleni, divoká prasata, netopýři, ropuchy apod. Na pozemku se nachází i vitální stromy o obvodu více jak 2,5 m. Dále by došlo ke zhoršení dopravní situace v okolí pozemku a snížení komfortu bydlení současných obyvatel lokality. Veškeré inženýrské sítě končí pod domem č. p. 1800. Jejich prodloužení by zcela jistě vyžadovalo odstranění nového asfaltového povrchu, který má být realizován v 11/2018.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2880/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2008/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2880/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení. Požaduje vymezení ploch zeleně.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek navazuje na zástavbu mezi ulicemi Tyršův vrch a U Studánky. Plocha pro bydlení doplňuje stávající plochy pro bydlení stabilizované i rozvojové, se kterými vytvoří jeden funkční celek. Doplněním plochy pro bydlení tak nebude narušena urbanistická koncepce. Umožní se rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu spojnice Lbc-Jbc a připravenou infrastrukturu.

S ohledem na okolní zástavbu byl na pozemku stanoven nízký koeficient zastavění (10%), koeficient zeleně byl stanoven na 80 % a charakter zástavby má být venkovský. Tím se dle kapitoly F.4.5.5 Regulativů ÚPL rozumí zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Na pozemku byla vymezena rozvojová plocha Z5.59.BO.1.10.80.v. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“, „TI - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území“ a „VP - v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území“. Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

K dané ploše uplatnil stanovisko pouze odbor dopravy MML, který pro lokalitu požaduje vypracování územní studie řešící způsob napojení na dopravní infrastrukturu. Dotčené orgány příslušné k ochraně přírody a krajiny s touto plochou souhlasily bez připomínek.

Podatel se domnívá, že vymezením plochy pro bydlení by došlo ke snížení komfortu bydlení. V kapitole F.2.4.1. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch bydlení všeobecného (BO), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující

přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0519 – Karel Fišer

CJ MML 115531/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 591, 592/3, 594, 589

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Podáváme připomínku k zařazení pozemků par.č.591,592/3,594 589 při komunikaci Nad Strání v návrhu upraveného ÚP v kú Vratislavice nad Nisou. Při posledním veřejném projednávání ÚP byla za tuto oblast sepsána petice, kterou podepsali všichni dotčení majitelé přilehlých pozemků. Tuto považujeme stále za aktuální a žádáme o její akceptaci ze strany tvůrců ÚP.

V poslední úpravě ÚP byly výše uvedené pozemky označeny jako bydlení městské s regulativem na vila domy s maximální výškou 9 m. V nové úpravě se jedná pouze o bydlení a to jak víme může být v rodinných domech, tak i v domech bytových. Je to čistý záměr a účelové jednání architektů? Je velmi zavádějící a naprosto nepřírozené, že v části Vratislavic kde se nachází pouze rodinné domky a zahrádky, se v úpravě ÚP opět objeví možnost výstavby bytových domů.

S tímto návrhem zařazení předmětných pozemků nesouhlasíme a žádáme o změnu na bydlení čisté tak aby kontinuálně pokračovala zástavba rodinných domů a přešla až do rekreační oblasti Mlýnského rybníka.

Už v současné době je zcela nevyhovující dopravní systém, kdy kapacita ulic Nad Strání, následně Vyhliďkové nebo Dlouhomostecké jsou pro stávající počty obyvatel a jejich dopravních prostředků nedostačující.

Děkuji, s pozdravem Karel Fišer

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy smíšené obytné (BS2), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (SC).

Návrh pro společné jednání (2012): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Návrh pro veřejné projednání (2013): na části pozemků parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro společné jednání (2016): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 594, 589 a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch bydlení městského (BM) a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrhovanou plochou bydlení na pozemcích 591, 592/3, 594, 589 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, protože by mohla umožnit výstavbu bytových domů.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Územní plán z r. 2002 pozemcích vymezil z větší části plochy bydlení městského, jehož určujícím typem zástavby jsou bytové domy. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Také v prioritách ZÚR LK (P3) je stanoveno, že „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území“.

Pro lokalitu, ve které se dotčený pozemek nachází, byla zpracována územní studie „Vyhlídková – Dlouhomostecká“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v prosinci r. 2015 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 15. 12. 2015. Prostorové regulativy této studie uvádějí, že určujícím

typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s drobnými doplňkovými hospodářskými objekty charakteru kůlen a garáží (ne pro zemědělské hospodaření), dvory a zahradami, minimální pozemek pro výstavbu RD bude 900 m² (dvojdomy 2 x 450 m²), odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, je možné použít dvojdomy. K výšce zástavby je nutno uvést, že projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9 m.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Celková dopravní situace je z hlediska územně plánovacího vyřešena. Toto řešení je možné realizovat již několik let, minimálně od platnosti územního plánu z roku 2002, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba D19. Územně plánovací dokumentace tak již v minulosti vytvořila právní rámec a předpoklady pro realizaci tohoto dopravního propojení. Zprůjezdnění je nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro výstavbu kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění ulice Dobrodružné je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jednou z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

V územního plánu Liberec byla návrhová plocha, na které se nacházejí pozemky, omezena regulačním kódem B. 2.15.70.p. Tím je omezena výška staveb na dvě nadzemní podlaží (max. 12 m od nejnižšího bodu přiléhajícího terénu). Maximální možná plocha pozemku zastavitelná nadzemními stavbami je 15 % a minimální míra zeleně je 70 % výměry pozemku. Poslední písmeno „p“ označuje charakter zástavby – zástavba předměstská. Ta je v kapitole F.4.5.6. Regulativů ÚPL definována jako zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0520 – Jana Fišerová

CJ MML 115523/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 591, 592/3, 594, 589

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Odůvodnění připomínky

Podáváme připomínku k zařazení pozemků par.č.591,592/3,594 589 při komunikaci Nad Strání v návrhu upraveného ÚP v kú Vratislavice nad Nisou. Při posledním veřejném projednávání ÚP byla za tuto oblast sepsána petice, kterou podepsali všichni dotčení majitelé přilehlých pozemků. Tuto považujeme stále za aktuální a žádáme o její akceptaci ze strany tvůrců ÚP.

V poslední úpravě ÚP byly výše uvedené pozemky označeny jako bydlení městské s regulativem na vila domy s maximální výškou 9 m. V nové úpravě se jedná pouze o bydlení a to jak víme může být v rodinných domech, tak i v domech bytových. Je to čistý záměr a účelové jednání architektů? Je velmi zavádějící a naprosto nepřírozené, že v části Vratislavic kde se nachází pouze rodinné domky a zahrádky, se v úpravě ÚP opět objeví možnost výstavby bytových domů.

S tímto návrhem zařazení předmětných pozemků nesouhlasíme a žádáme o změnu na bydlení čisté tak aby kontinuálně pokračovala zástavba rodinných domů a přešla až do rekreační oblasti Mlýnského rybníka.

Už v současné době je zcela nevyhovující dopravní systém, kdy kapacita ulic Nad Strání, následně Vyhliďkové nebo Dlouhomostecké jsou pro stávající počty obyvatel a jejich dopravních prostředků nedostačující.

Děkuji, s pozdravem Jana Fišerová

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy smíšené obytné (BS2), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (SC).

Návrh pro společné jednání (2012): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M)

a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Návrh pro veřejné projednání (2013): na části pozemků parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro společné jednání (2016): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 594, 589 a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch bydlení městského (BM) a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrhovanou plochou bydlení na pozemcích 591, 592/3, 594, 589 v k. ú. Vratislavice nad Nisou, protože by mohla umožnit výstavbu bytových domů.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Územní plán z r. 2002 pozemcích vymezil z větší části plochy bydlení městského, jehož určujícím typem zástavby jsou bytové domy. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a

ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Také v prioritách ZÚR LK (P3) je stanoveno, že „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území“.

Pro lokalitu, ve které se dotčený pozemek nachází, byla zpracována územní studie „Vyhlídková – Dlouhomostecká“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v prosinci r. 2015 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 15. 12. 2015. Prostorové regulativy této studie uvádějí, že určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s drobnými doplňkovými hospodářskými objekty charakteru kůlen a garáží (ne pro zemědělské hospodaření), dvory a zahradami, minimální pozemek pro výstavbu RD bude 900 m² (dvojdomy 2 x 450 m²), odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, je možné použít dvojdomy. K výšce zástavby je nutno uvést, že projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9 m.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Celková dopravní situace je z hlediska územně plánovacího vyřešena. Toto řešení je možné realizovat již několik let, minimálně od platnosti územního plánu z roku 2002, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba D19. Územně plánovací dokumentace tak již v minulosti vytvořila právní rámec a předpoklady pro realizaci tohoto dopravního propojení. Zprůjezdnění je nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro výstavbu kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění ulice Dobrodružné je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jednou z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

V územního plánu Liberec byla návrhová plocha, na které se nacházejí pozemky, omezena regulačním kódem B. 2.15.70.p. Tím je omezena výška staveb na dvě nadzemní podlaží (max. 12 m od nejnižšího bodu přiléhajícího terénu). Maximální možná plocha pozemku zastavitelná nadzemními stavbami je 15 % a minimální míra zeleně je 70 % výměry pozemku. Poslední písmeno „p“ označuje charakter zástavby – zástavba předměstská. Ta je v kapitole F.4.5.6. Regulativů ÚPL definována jako zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0521 – Jana Balcarová

CJ MML 115529/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 591, 592/3, 594, 589

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Podáváme připomínku k zařazení pozemků par.č.591,592/3,594 589 při komunikaci Nad Strání v návrhu upraveného ÚP v kú Vratislavice nad Nisou. Při posledním veřejném projednávání ÚP byla za tuto oblast sepsána petice, kterou podepsali všichni dotčení majitelé přilehlých pozemků. Tuto považujeme stále za aktuální a žádáme o její akceptaci ze strany tvůrců ÚP.

V poslední úpravě ÚP byly výše uvedené pozemky označeny jako bydlení městské s regulativem na vila domy s maximální výškou 9 m. V nové úpravě se jedná pouze o bydlení a to jak víme může být v rodinných domech, tak i v domech bytových. Je to čistý záměr a účelové jednání architektů? Je velmi zavádějící a naprosto nepřírozené, že v části Vratislavic kde se nachází pouze rodinné domky a zahrádky, se v úpravě ÚP opět objeví možnost výstavby bytových domů.

S tímto návrhem zařazení předmětných pozemků nesouhlasíme a žádáme o změnu na bydlení čisté tak aby kontinuálně pokračovala zástavba rodinných domů a přešla až do rekreační oblasti Mlýnského rybníka.

Už v současné době je zcela nevyhovující dopravní systém, kdy kapacita ulic Nad Strání, následně Vyhlídkové nebo Dlouhomostecké jsou pro stávající počty obyvatel a jejich dopravních prostředků nedostačující.

Děkuji, s pozdravem Jana Balcarová

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy smíšené obytné (BS2), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (DS) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (SC).

Návrh pro společné jednání (2012): na pozemcích parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Návrh pro veřejné projednání (2013): na části pozemků parc. č. 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemku parc. č. 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), na části pozemku parc.č. 591 návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro společné jednání (2016): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 návrhové plochy bydlení (B.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): na části pozemků parc. č. 591, 594, 589 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2.15.70), na části pozemků parc. č. 591, 592/3, 594, 589 plocha změn dopravy silniční (DS) a na části pozemků parc. č. 591, 592/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 594, 589 a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch bydlení městského (BM) a část pozemků parc. č. 591, 592/3 do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrhovanou plochou bydlení na pozemcích 591, 592/3, 594, 589 v k. ú. Vratislavice nad Nisou, protože by mohla umožnit výstavbu bytových domů.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Územní plán z r. 2002 na pozemcích vymezil z větší části plochy bydlení městského, jehož určujícím typem zástavby jsou bytové domy. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Také v prioritách ZÚR LK (P3) je stanoveno, že „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území“.

Pro lokalitu, ve které se dotčený pozemek nachází, byla zpracována územní studie „Vyhlídková – Dlouhomostecká“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v prosinci r. 2015 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 15. 12. 2015. Prostorové regulativy této studie uvádějí, že určujícím

typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s drobnými doplňkovými hospodářskými objekty charakteru kůlen a garáží (ne pro zemědělské hospodaření), dvory a zahradami, minimální pozemek pro výstavbu RD bude 900 m² (dvojdomy 2 x 450 m²), odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, je možné použít dvojdomy. K výšce zástavby je nutno uvést, že projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9 m.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Celková dopravní situace je z hlediska územně plánovacího vyřešena. Toto řešení je možné realizovat již několik let, minimálně od platnosti územního plánu z roku 2002, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba D19. Územně plánovací dokumentace tak již v minulosti vytvořila právní rámec a předpoklady pro realizaci tohoto dopravního propojení. Zprůjezdnění je nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro výstavbu kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění ulice Dobrodružné je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jednou z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

V územního plánu Liberec byla návrhová plocha, na které se nacházejí pozemky, omezena regulačním kódem B. 2.15.70.p. Tím je omezena výška staveb na dvě nadzemní podlaží (max. 12 m od nejnižšího bodu přiléhajícího terénu). Maximální možná plocha pozemku zastavitelná nadzemními stavbami je 15 % a minimální míra zeleně je 70 % výměry pozemku. Poslední písmeno „p“ označuje charakter zástavby – zástavba předměstská. Ta je v kapitole F.4.5.6. Regulativů ÚPL definována jako zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0522 – Český rybářský svaz

CJ MML 141737/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Věc: připomínka k novému návrhu územnímu plánu Liberce, lokalita Sladovnická, Donská, Východní – Nová Ruda v k. ú. Vratislavice nad Nisou, Liberec

Dne: 25. 6. 2018

ČRS MO Liberec podává připomínky k novému návrhu územnímu plánu Liberce, lokalita Sladovnická, Donská, Východní – Nová Ruda v k. ú. Vratislavice nad Nisou, Liberec.

Výstavba vyplývající z územní studie, především však sběrná propojovací komunikace Tanvaldská – Kunratická (Nová Křivá) bude znamenat pro majitele a provozovatele Pivovarských rybníků tyto následující nevratné změny:

- ztráta pramenů a vodotečí související s výstavbou nové sběrné komunikace Tanvaldská – Kunratická (Nová Křivá) a tím spojenou plánovanou výstavbou v lokalitě Nová Křivá a Rezidence Na Lukách,
- výstavba nové sběrné komunikace Nová Křivá v dané lokalitě je další zbytečnou zátěží, neboť propojení ulic Tanvaldská – Kunratická je v současné době realizováno rychlostní komunikací č. 14, komunikací Sladovnická – Kunratická po hrázích Pivovarských rybníků (směr zahrádkářská kolonie), komunikací Tanvaldská – Jablonecká – Kunratická a komunikací Sladovnická – Donská – Východní. **Z výše uvedeného důvodu neexistuje jakýkoliv veřejný zájem pro budování této spojovací komunikace,**
- kontaminace povrchové vody a jejich nekontrolovatelných splachů z povrchů komunikací a parkovacích ploch,
- znehodnocení kvality technické vody vratislavického pivovaru,
- znehodnocení klidové zóny Pivovarských rybníků, spojené s nárůstem dopravy, zvýšení hluku a prašnosti v lokalitě,
- s ohledem na nárůst osob v daném místě osídlení dojde k postupné degradaci současného biotopu - vytěsnění zvíře a přeměně na lesopark městského typu.

ČRS MO Liberec je majitelem a provozovatelem Pivovarských rybníků, které užívá v rámci své hlavní činnosti a dále pro sportovní rybaření členů svazu. Jako nezisková nestátní organizace, je odkázaná pouze na příspěvky členů a hospodářské výsledky chovu ryb. ČRS MO Liberec v rámci své činnosti organizuje rybářské kroužky pro děti a mládež a tím se podílí na vytváření pozitivního vztahu k přírodě celých generací členů již od útlého věku.

Výše uvedený záměr však práci ČRS MO Liberec negativně ovlivňuje a maří. Oblast výstavby se nachází na jednom z prameništ, které zásobují Pivovarské rybníky vodou. Jakékoli zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

Tímto požadujeme zachování pramenné oblasti v takovém stavu, který zajistí užívání Pivovarských rybníků k chovu ryb na stejné úrovni jako v současné době. V případě, že dojde ke slábnutí zdroje vody, bude ČRS MO Liberec uplatňovat náhradu škody způsobenou

mafením chovu ryb a jiných vodních živočichů. V současné době lze technickým řešením stavby těmito negativním aspektům zabránit a je de facto povinností investora toto zajistit.

Dále upozorňujeme na výskyt zvláště chráněných živočichů, kteří se nacházejí v zájmové oblasti, a vzhledem k jejich ochraně je nezbytné věnovat náležitou pozornost vlivu stavby na hydrologii prostředí.

ČRS MO Liberec vydává nesouhlasné stanovisko k novému návrhu územnímu plánu Liberce, lokalita Sladovnická, Donská, Východní – Nová Ruda v k. ú. Vratislavice nad Nisou, Liberec, zejména s výstavbou sběrné komunikace Tanvaldská – Kunratická, v souvislosti s narušením stávajících hydrologických poměrů a zásadního porušení pramenišť přítoků Pivovarských rybníků.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením lokality Sladovnická, Donská, Východní – Nová Ruda. Podatel nesouhlasí s výstavbou a s navrženou komunikací na uvedených pozemcích.

Podle podatele územní plán Liberec nerespektuje zákonná pravidla, především § 90 stavebního zákona. Tento paragraf se týká posuzování záměru v rámci územního řízení, což je až další stupeň rozhodování v území. Úkoly územního plánování jsou definovány v § 19. Při tvorbě nového územního plánu se pořizovatel řídil především odstavci a) až e) § 19 Stavebního zákona.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námitka byla posouzena především s § 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.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námitka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námitce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námítky. Projektant na základě uplatněné námítky a schválených Pokynů 2015 opakovaně prověřil řešení dané lokality. Pozemky v lokalitě byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského, ve kterých byly dle regulativu určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemcích byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. V této studii se uvádí, že s „ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m² CUP. Na zbytku dotčené parcely je navrhována plocha bydlení s maximální podlažností 2, což odpovídá zástavbě rodinnými domy.

V regulativech ÚP z r. 2002 se v regulačních podmínkách pro městské sektory počet bytů neuvádí. Vymezují se pouze návrhové a přestavbové lokality. Počty bytů a kapacitní dopravní a technická infrastruktura lokality dotčené námitkou jsou řešeny výše uvedenou územní studií „Sladovnická – Donská“.

Rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány především dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Podatel rozporuje návrh komunikace vymezený jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření tohoto propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla podél východní strany pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

V souladu s ÚPML i návrhem ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Návrh komunikace Z4.12.DS posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňmi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat

původní trasu komunikace. Z toho vyplývá, že při ponechání původní trasy komunikace vodní režim ani životní prostředí obojživelníků negativně dotčeno nebude.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

V dokumentaci pro vydání územního plánu Liberec nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0523 – Helena Kubíková

CJ MML 146267/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 54/9, 54/14

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Námítka k návrhu nového ÚP proti zahrnutí pozemků č. 54/9 a 54/14 do biocentra 1498 v lokalitě 5.42.

Pozemky 54/9 a 54/14 zvelebujeme již od roku 2002, které jsme převzaly od předchozích uživatelů ve velmi zanedbaném stavu. V roce 2007 nám bylo nabídnuto odkoupení od MO ve Vratislavicích n. Nisou. Přestože jsme se informovaly, zda pozemky nejsou čímkoliv zatíženy, například břemenem a podobně, nám bylo sděleno, že nikoliv. Toto je také uvedeno v kupní smlouvě. Úředníci na MO vůbec nevěděli, že je zde zřízené biocentrum, tudíž došlo k neoprávněnému prodeji.

Pozemky nám nadále budou sloužit k odpočinku a rekreaci a budeme je užívat jako zahradu.

V roce 2013 po druhém veřejném zasedání ve Vratislavicích na radu Ing. arch. Plašila, abychom se dohodli s dotčeným orgánem OŽP, který rozhoduje o změnách v územním plánu. Proto jsem navštívila vedoucí OŽP ohledně zachování biocentra na části pozemku 54/9 jak je uvedeno na kopii plánu. Nebyla proti zachování biocentra podle této kopie.

V Libereckém zpravodaji z dubna 2016 v článku Ptáme se za vás, Ing. Hrbková prohlásila, že při samotné realizaci nebude možné zacházet se soukromými pozemky jako s veřejnými.

Zřízením biocentra došlo k velkému omezení a necitlivému zásahu do soukromého vlastnictví. Bylo by vhodné hledat pro zřízení biocenter nevyužitá a zanedbaná plochy, kterých je podél řeky Nisy v našem katastru dostatek.

Proto vás prosíme o zachování biocentra podle této kopie plánu, kde je biocentrum na části pozemku 54/9.



Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 54/9, 54/14 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy přírodní - nelesní (PN).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změna zeleně sídelní (ZS).

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 54/9, 54/14 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením lokálního biocentra 1498 na své pozemky. Tento nesouhlas již vyslovil při projednávání konceptu ÚP v květnu 2011, návrhu ÚP v r. 2013 a návrhu pro společné jednání v r. 2016. Podatel požaduje úpravu vymezení biocentra tak, aby byl dotčený pozemek zasažen menší měrou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu pokyn „zachovat biocentrum“. Pokyn byl schválen.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území byly pozemky parc. č. 54/9, 54/14 v k. ú. Vratislavice nad Nisou zahrnut do nezastavitelné plochy přírodní – nelesní (PN). Při stanovení funkčního využití bylo přihlédnuto k platným územně analytickým podkladům, podle kterých se jihozápadní okraj pozemku nachází v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy a celý v záplavovém území Lužické Nisy Q100. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžít nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území. Dotčené pozemky se nachází v kategorii ohrožení „vysoké“, ve které se dle map povodňového rizika doporučuje nepovolovat novou ani rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé nebo umísťují zvířata. Pro stávající zástavbu je třeba provést návrh opatření na ochranu před povodněmi, které zajistí odpovídající snížení rizika a také v kategorii a „střední“, ve které je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

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

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje, aby byl plně respektován biokoridor řeky Nisy, zejména břehové porosty a zeleň podél řeky a to v minimální šířce 20 m. Tok Nisy je součástí územního systému ekologické stability, který je ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona o

ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením. Protože se biocentrum nachází v urbanizovaném území velkého města, je vymezeno jako nefunkční. Do budoucna se může stát základem pro dobudování ÚSES. Ochrana systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. MML ŽP ve svém stanovisku též požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

Již územní plán z roku 2002 vymezil na části dotčeného pozemku územní systém ekologické stability – lokální biocentrum BC 42 D. ÚPL nově rozšiřuje biocentrum, aby bylo dosaženo jeho normových parametrů. Místní biocentra lesního a lučního ekosystému, mají mít dle metodické pomůcky č. 8/2012 MŽP minimálně 3 ha, čemuž se navržené biocentrum blíží.

Navržené biocentrum je v systému místního významu, „Lužická Nisa“ a jeho celková výměra je 28 965 m² (nutně tolerovatelná odchylka pro nemožnost rozšíření). Má velmi sníženou funkčnost pro nedostatečnou výměru i charakter, aktuálně většinou intenzivně využívané plochy a oplocení druh dotčeného pozemku podle KN TTP, vodní plochy, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří. Navrhováno je založení biocentra (zpracování projektové dokumentace, realizace v rámci veřejně prospěšných opatření) likvidace stavebních objektů, veškerých oplocení, odstranění zpevněných ploch, založit pásy vyšší víceetážové zeleně podél řeky řešeno plochami P5.42.ZS, P5.43.ZS, realizace v rámci VPO.

Podatel v rámci námítky k novému návrhu ÚP (2018) uvádí, že změnu rozsahu biocentra byla konzultována s dotčeným orgánem ochrany životního prostředí. Vymezení plochy biocentra bylo opětovně prověřeno autorizovanou osobou.

Jiné řešení s ohledem na parametry stanovené dle metodické pomůcky č. 8/2012 MŽP nebylo nalezeno. Dle této metodické pomůcky mají být biocentra spojena pomocí biokoridorů, které v případě lokálního biocentra nemají být delší než 2 000 metrů. V rámci tvorby návrhu územního plánu byla prověřována možnost jeho posunutí jihovýchodním směrem k hranicím s městem Jablonec nad Nisou. Tato možnost byla zamítnuta, protože nebyly nalezeny vhodnější, méně konfliktnější, pozemky. Zároveň by došlo k zvětšení vzdálenosti mezi biocentrem BC 1458 a 1498, která je již v současné době delší, než je doporučovaná vzdálenost 2 km. Biocentrum bylo navrženo tak, aby co nejméně zasahovalo do staveb pro trvalé bydlení. Proto jsou některé pozemky, jako například pozemek st. č. 53 k. ú. Vratislavice nad Nisou, ponechán jako zastavitelná plocha a je tedy biocentrem „obklopen“. Biokoridor je veden po obou březích vodního toku Lužická Nisa, proto jeho rozdělení vodním tokem není v rozporu s jeho smyslem využití.

Podatel dále argumentuje, že v roce 2007 odkoupili pozemek od Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou bez jakýchkoliv břemen a že na pozemcích se nacházejí stavby chatky, vodovodu a částečného oplocení (vybudovány již před rokem 2002).

Řešení problematiky smluvních vztahů není předmětem územního plánu, přesto pořizovatel uvádí: V kupní smlouvě je v článku IV. uvedeno, že prodávající (SML) prodává nemovitost tak, jak stojí a leží a prohlašuje, že na prodávané nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní vady. Kupující prohlašují, že se seznámili se stavem převáděné nemovitosti a nemovitost v tomto stavu kupují. Ve smlouvě není řešeno funkční využití pozemků z hlediska platného územního plánu. Kupující by se měl před koupí pozemků vždy zajímat, jaké funkční využití mají prodávané pozemky z hlediska územního plánu z roku 2002. Koupě pozemku nezaručuje, že se do budoucna nezmění jejich funkční využití. Věcná břemena, dluhy a právní vady nejsou předmětem územního plánu. V případě realizace lokálního biocentra bude muset být samozřejmě přistoupeno k jejich zbourání. K tomu bude moci samozřejmě dojít až v okamžiku dohody s majiteli pozemků, nebo v krajním případě vyvlastnění, tak jak to umožňuje § 170 stavebního zákona. Do této doby bude moci podatel pozemek využívat k odpočinku a rekreaci. Řádění vandalů nemůže řešit územní plán. K tomu jsou kompetentní příslušné orgány jako např. městská policie, nebo policie ČR.

Biocentrum bylo na pozemku vymezeno ve všech fázích projednání ÚPL.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0524 – Jakubíčkov CJ MML 145882/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1207/2, 1207/11

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

Text námítky:

Na parcelách 1207/2 a 1207/11 je dle návrhu nového ÚP navržena zastávka, která nezohledňuje stávající bojně využívanou cestu pro pěší. Cesta je vyznačena na přiloženém plánu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

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

Navrhujeme v novém ÚP učinit taková opatření, aby tato cesta pro pěší byla zachována. Tato cesta slouží jako privátní cesta pro vodiny s dětmi (vedoucí k rybníčkům), v zimě je využívána jako oblíbené místo pro sánkovaání, dále využívána zejména i sportovci.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1207/2, 1221/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1207/2 návrhové plochy bydlení (BC) a úzký pruh na severní straně do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN). Pozemek parc. č. 1221/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1207/2 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1221/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1207/2 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1221/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1207/2 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1221/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1207/2 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1221/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1207/2 plochy změn bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 1221/1 plochy změn dopravy silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1207/2 plochy změn bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 1221/1 plochy změn dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší části pozemku parc. č. 1207/2 a 1221/1 do návrhových ploch bydlení městského (BM). Úzký pruh na severní straně pozemku parc. č. 1207/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Jižní pruh pozemku parc. č. 1221/1 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní infrastruktury – komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje učinit taková opatření, aby zůstala zachována zvyková cesta přes pozemky 1207/2 a 1207/11 v k.ú. Vratislavice n/N. Podatel uvádí pozemek parc. č. 1207/11. Pozemek tohoto čísla se v k.ú. Vratislavice nad Nisou nevyskytuje. Dle přiloženého zákresu do katastrální mapy pořizovatel vyhodnotil, že se námitka týká pozemku parc. č. 1221/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce částečně vyhovět.

Na pozemku parc. č. 1207/2 byla vymezena návrhová plocha bydlení již v ÚP z r. 2002 a je vymezována i v ÚPL jako plocha Z5.16.BO.3.25.50.z. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚP - nutnost zpracovat územní studii“ a „OK - v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně.“

Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území.

Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro vytvoření a zachování zvykového prostupu územím jsou v ÚPL vytvořeny. Samotná cesta na uvedených parcelách vymezena není, a to z důvodu detailnějšího prověření území, které je pod podrobnost územního plánu. Proto se námitce vyhovuje částečně.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0525 – Jana Kocková

CJ MML 145466/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2674/1, 2674/2 a 2674/3

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: Námítka proti návrhu procenta zastavěnosti parcely – příloha 1,2,3,4,5

ODŮVODNĚNÍ: Navrhovaná zastavěnost této parcely (součet parcel) 7% je pro možnou výstavbu bydlení venkovského typu B1.7.85 nedostačující, neboť dům velikosti 43 m² není dostatečně velký pro bydlení rodiny. Ostatní zpevněné plochy (8%) jsou vlastně větší, než vlastní zastavěná plocha. V okolí stojí rodinné domy (stávající i nově postavené), z čehož vyplývá, že dopravní obslužnost, odvoz odpadů atd. je zajištěna. Současně jsme zjistili, že v této lokalitě dojde k výstavbě nové čtvrti Liberce. V této části dojde k zastavění zelených ploch. Na území města Liberce i v jeho okrajových částech stojí staré a nově postavené domy na mnohem menších pozemcích (cca na 300 m²-500m²). Obvod městské části Vratislavice nad Nisou se neustále rozrůstá, a proto jsem přesvědčena, že by k zastavěnosti neměl žádné výhrady. Pozemek je samostatný a není součástí zahrádkářské kolonie a jsem přesvědčena, že bych výstavbou nenarušila současný ráz okolí, neboť se jedná o pozemek, který sousedí s větším rodinným domem a kynolog cvičišťem. Studna i elektrická energie je na pozemku zajištěna. U tohoto pozemku jsem již několikrát žádala o změnu užívání a vždy jsem byla odkázána na změnu nového územního plánu. Opět nebyly žádné z mých námítek a připomínek do nového územního plánu zakomponovány. Zastavěnosti na součtu těchto pozemcích žádám cca 80 m² – což je 13% zastavěnosti těchto parcel. Nikdo ze sousedních parcel nic vůči mému požadavku nenamítá. Stále věřím (již téměř 20 let), že bude mému požadavku vyhověno a bude do územního plánu větší zastavitelnost zanesena.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2674/1, 2674/2 a 2674/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) 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 (B2.10.80).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.7.85).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.7.85).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2674/1, 2674/2 a 2674/3 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemků parc. č. 2674/1, 2674/2 a 2674/3 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se stanoveným koeficientem zastavění nadzemními stavbami 7% a požaduje zvýšení intenzity zastavění pozemků, tj. zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pořizovatel posoudil požadavek uvedený v námitce také s PÚR ČR zejména s republikovou prioritou 16: *„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorčují stav i hodnoty území..“*.

Projektant v konceptu ÚP (2011) navrhl předmětné pozemky do zastavitelných ploch smíšených obytných stabilizovaných (BS2). V návrhu ÚP (2012) byly navrženy do zastavitelných ploch bydlení (B). Předmětné pozemky byly navrženy do ploch pro bydlení v souladu s požadavky na vymezení ploch dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Navržená prostorová regulace stabilizované plochy bydlení s koeficientem Kn 7% omezuje využití daných pozemků zcela odůvodněně. Stanovení intenzity zastavění pozemků na pouhých 7% záměrně omezuje v dané ploše výstavbu objektů pro trvalé bydlení na výjimečné případy zájemců, kteří svým záměrem nenaruší pohodu převládajícího rekreačního bydlení sousedních pozemků a to nejen z pohledu hustoty zástavby.

Trvalé bydlení na této ploše je sice stanoveno jako hlavní způsob využití, avšak s ohledem na konečný počet kategorií ploch není účelně zavádět pro tuto plochu např. „mezikategorii“ hlavního rekreačního bydlení s možností bydlení trvalého, proto je požadované zachování rekreačních hodnot dotčeného území řešeno pouze prostorovým regulativem v rámci ploch bydlení.

Kn 7% vychází jak ze stávajícího způsobu zástavby lokality, tak ze snahy umožnit v tomto výrazně rekreačním území výstavbu standardních rekreačních objektů o půdorysu cca 30m² na standardních pozemcích o výměře cca 400m², popřípadě výstavbu standardních rodinných domů o půdorysu cca 150m² na pozemcích o výměře přes 2000m², jež umožňuje dosáhnout odstupové vzdálenosti rodinných domů od sousedních pozemků 20m. To byl již v minulosti požadavek dotčených orgánů při podrobném prověřování obdobných venkovských lokalit v Liberci (U Studánky).

V odůvodnění ÚPL je uvedeno, že zahrádkové osady byly zařazeny do ploch pro bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení a za účelem uspokojení řady žádostí obyvatel města o jejich převod do trvalého bydlení vč. upozornění na to, že tento převod má řadu dalších podmínek – napojení na veřejnou infrastrukturu, zachování řídké stavební struktury, zajištění odpovídajících parcelace v okrajových částech města, aj.

V odůvodnění ÚPL je dále uvedeno, že během zpracování ÚPL byl v souladu se zkušenostmi z projednávání a požadavky pořizovatele upřesňován způsob regulativů vč. prostorových. Již v konceptu ÚP (2011) byl stanoven požadavek na minimální velikost stavebního pozemku v plochách BS2 na 1200 m². Předmětné pozemky dosahují celkové výměry 622 m², což nedosahuje potřebné výměry dle konceptu ÚP (2011) pro stavební pozemek v plochách BS2.

Snížení Kn u této stabilizované plochy z 10% na 7% vyplývá z upraveného přístupu k regulacím, kdy různé druhy ploch pro bydlení byly agregovány, byly z nich vyčleněny plochy rekreace a rozlišení charakteru ploch je provedeno primárně pomocí prostorových regulativů. Ty byly po výrazném zpodrobnění nově definovány – u stabilizovaných ploch především s ohledem na jejich stávající strukturu a (ne)žádoucí podstatný rozvoj. Ten byl potvrzen při nezájmu dotčených orgánů o stabilizované plochy v navazujících plochách rozvojových jak v Kunraticích tak sousedních Vratislavicích n/N.

Rozvojová plocha Z3.62.BO.2.15.70 leží na rozdíl od plochy posuzované v údolní poloze ve vazbě na objekty trvalého bydlení. Řada dalších rozvojových ploch v tomto mezilehlém prostoru mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou byla dotčenými orgány z ÚPL nekompromisně vyřazena z důvodu ochrany ZPF a krajinného rázu. Přitom dotčené orgány uplatnily v desítkách případů obdobných okrajových ploch požadavky na snížení Kn z důvodů zachování vyššího podílu ZPF i na zastavitelných plochách.

V průběhu projednání ÚPL byly vznášeny požadavky ze strany veřejnosti především na zachování rekreační kvality zahrádek. Realizace trvalého bydlení nebyla primárně spatřována jako vhodná ani ze strany dotčených orgánů.

Dojem z takto definovaného veřejného zájmu tudíž zůstal zachován a projektant při udržení možnosti trvalého bydlení musel přistoupit na prioritní ochranu rekreačního charakteru tohoto okrajového území navazujícího bezprostředně na lesní okraj pomocí Kn zajišťujícího rozptýlenou zástavbu.

Z pohledu obecných principů udržitelného územního plánování ÚPL usiluje o zahušťování a zvyšování stavební struktury města zejména tam, kde je to vhodné – v centrálním prostoru města.

Pozemky leží celé ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je vzdálenost do 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto v rámci projednání konceptu územního plánu (2011) Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona uplatnil požadavek, aby i u zastavitelných ploch pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0526 – Lucie Pikulová

CJ MML 144613/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3472/1, 3473/1, 3474/4

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA: Podatelka je vlastníkem parcel č. 3472/1, 3473/1, 3474/4 (dále jen „pozemky“) a dále 3475 a 3479/1, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec. Parcely č. 3472/1, 3473/1 a 3474/4 jsou v původním, doposud platném ÚP v ploše určené pro „bydlení“. S touto informací jsem pozemky pořídila a navíc mi bylo přislíbeno, že i zbylé parcely č. 3475 a 3479/1 budou převedeny do ploch určených k bydlení.

Nesouhlasím, aby pozemky byly vyjmuty z ploch určených k bydlení. Požaduji vymazání záměru vyloučení z ploch bydlení a ponechání původního určení plochy, tj. k bydlení.

Naopak požaduji, aby pořizovatel územního plánu rozšířil plochu určenou k bydlení i na zbylé pozemky, tj. p.č. 3475 a 3479/1, jak bylo přislíbeno.

ODŮVODNĚNÍ:

Vždy jsem počítala s výstavbou domu s dvěma, třemi bytovými jednotkami (shodně jako je sousední dům, který má taktéž 3 BJ). V domě budou bydlet rodinní příslušníci, kteří jsou v současné době v tíživé finanční situaci.

Do přípravy a do projektu jsem investovala nemalé finanční prostředky. Připadá mi nelogické odstranit z ploch určených k výstavbě plochu výplňovou mezi dvěma obytnými domy, kdy plánovanou výstavbou dojde k logickému doplnění (zahuštění) obytné plochy.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 3472/1, 3473/1, 3474/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy smíšené obytné (BS).
Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení (B).
Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení (B).
Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení (B).
Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc.č . 3472/1, 3473/1 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 3474/4 stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 3472/1, 3474/4 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV). Pozemek parc. č. 3473/1 byl zahrnut do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje pozemek parc. č. 3474/4 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou zahrnout do ploch pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 3474/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy smíšené nezastavitelné“. V dalších fázích projednání návrhu ÚPL byl tento pozemek vymezen v „plochách zemědělských“.

Pozemek se až na 8,5 m široký pruh při severní hranici nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve stanovisku KÚLK k návrhu ÚPL je požadavek „*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.*“

Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy.

Dále také podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením. Rozšířením plochy pro bydlení na předmětný pozemek a potenciální výstavby na něm by bylo v rozporu s ochranným pásmem lesa a došlo k ničení vzrostlé mimolesní zeleně na tomto pozemku, která se má dle stanovisek dotčených orgánů na území Liberce chránit. Tato zeleň tvoří i přirozený přechod mezi okolními travními porosty a lesními porosty. Tyto okraje lesních porostů jsou velmi důležité z důvodu existence ekotonových společenstev, vyznačujících se výrazně vyšší biodiverzitou a je nutné tyto přechodové lokality chránit.

Na předmětném pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která navazuje na lesní porost na okolních pozemcích určených k plnění funkce lesa. Vzrostlá zeleň nacházející se na pozemku a na okolních pozemcích tvoří plynulý přechod do lesního porostu. Jednalo by se také o rozšiřování zástavby do volné krajiny. V Zadání územního plánu je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což by v tomto případě bylo vymezením plochy pro bydlení v návaznosti na plochu lesní porostu.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

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

Pozemek je bez napojení na dopravní infrastrukturu. Ačkoli je v ÚP z r. 2002 na sousedním pozemku parc. č. 3473/1 komunikace vymezena, fakticky se zde nenachází. Navíc plocha této komunikace ústí přímo do rodinného domu na pozemku parc. č. 3470/2, který ale leží u komunikace v ul. Za Tratí. Přes pozemek též vede nadzemní vedení vysokého napětí, což jeho využití dále limituje.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0527 – LOUDA REALITY, a.s.

CJ MML 147874/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2147/1, 2147/10, 2146/1

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky:

Věc: Námítka k projednávanému návrhu územního plánu města Liberec.

Žádáme tímto, aby regulativ rozvojové plochy 4.56.A.3.40.30.s (na pozemku č. 2147/1 v k.ú. Vratislavice n.N.) v našem vlastnictví byl upraven na 4.56.A.6.40.30.s; současně žádáme, aby na stejnou hodnotu byl upraven regulativ stabilizované plochy v našem vlastnictví sousedící SV směrem, označené A.3.30.30.s. (pozemek 2147/10 a 2146/1 v k.ú. Vratislavice n.N.)

Odůvodnění:

Na zástavbu a přestavbu výše uvedených ploch máme zpracován investiční záměr a předprojektovou dokumentaci, která prověřila nerentabilitu při zachování současně nastavených regulativů územního plánu.

Přitom tímto záměrem dojde k navýšení počtu pracovních míst v Liberci o cca 15 osob a současně v přímé vazbě na ně k výstavbě cca 20 bytových jednotek v zastavěném území města. Tím je náš záměr v souladu s obecně proklamovanou snahou o intenzifikaci využití zastavěného území i již schválených rozvojových ploch.

Dotčenou lokalitu považujeme za přirozené funkční i prostorové centrum lokality Nová Ruda vyjádřené v minulosti dominantním objektem domova důchodců a v současnosti podpořené výstavbou obytných a víceúčelových domů na sousedící ploše B.6.30.40.s.

Ačkoliv chceme dosáhnout stejných výškových parametrů, naším záměrem dominantnost objektu "Metrostav" nenarušíme s ohledem na osazení o cca 5 m níže za tramvajovou trať, při shodném výškovém osazení s domovem důchodců bude mezi naším a historickým objektem zachována cca 100 m proluka parkové zeleně převážně na našem pozemku.

Děkujeme předem za vyhovění naší námítce, žádáme o podání informace o výsledku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2147/1, 2147/10, 2146/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené centrální (SC4).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy občanského vybavení (O3). Pozemek parc. č. 2147/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy občanského vybavení (O3). Pozemek parc. č. 2147/1 návrhové plochy občanského vybavení (O3).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy smíšených aktivit (A3). Pozemek parc. č. 2147/1 návrhové plochy smíšených aktivit (A3).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy smíšených aktivit (A3). Pozemek parc. č. 2147/1 návrhové plochy smíšených aktivit (A3).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.6). Pozemek parc. č. 2147/1 plochy změn smíšené obytné městské (SM.6).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 2147/10, 2146/1 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM.6). Pozemek parc. č. 2147/1 plochy změn smíšené obytné městské (SM.6).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2147/1, 2147/10 do návrhových ploch bydlení městského (BM). Pozemek parc. č. 2146/1 byl zahrnut do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením rozvojové plochy 4.56.A.3.40.30.s a navazující stabilizovanou plochou smíšených aktivit. Na těchto plochách požaduje zvýšení koeficientu výšky zástavby na 6 podlaží.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět.

Pozemky se nacházejí u tramvajové trati, za kterou jsou budovy o výšce až 6 podlaží. Z druhé strany pozemků se nachází hmotově dominantní stavba domova pro seniory. Na základě uplatněné námítky projektant opětovně prověřil lokalitu a upravil koeficient výšky zastavění na 6 podlaží, tak aby bylo plochu možno zastavět stavbami v obdobné výškové hladině jako sousedící výstavba.

To je zároveň v souladu se Zadáním ÚP „*Regulačními nástroji upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch*“ a také s již vydaným závazným stanoviskem orgánu územního plánování č.j. UP/7110/089221/21/Vo – UPUP, CJ MML 107981/21 ze dne 14.6.2021.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby ekonomických aktivit i bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochází k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0528 – Vladimír Minařík

CJ MML 146986/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1980/6

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: K ZAČLENĚNÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU DO PLOCH
SÍDELNÍ ZELENĚ (Z) S ŽÁDOSTÍ O JEHO ZAČLENĚNÍ
DO NÁVRHOVÝCH PLOCH BYDLENÍ (B)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

PŘEDMĚTNÝ POZEMEK PŘILEHÁ K PLOCHÁM BYDLENÍ (NYNÍ BĚ)
A JE PŘÍSTUPNÝ Z VEŘEJNÉ KOMUNIKACE V MAJETKU STATUTÁRNÍHO
MĚSTA LIBEREC PŘES POZEMKY JEHO VLASTNÍKA. MOHL BY TAK
BYT V BUDOUCNU VYUŽIT PRO RODINNÉ BYDLENÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1980/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), úzký pruh na severní části návrhové plochy smíšené obytné (BS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), úzký pruh na severní části návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), úzký pruh na severní části návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), úzký pruh na severní části návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), úzký pruh na severní části stabilizované plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), úzký pruh na severní části stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), úzký pruh na severní části stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1980/6 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Úzký pruh na severní části pozemku byl zahrnut do návrhové plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy sídelní zeleně a požaduje vymezení plochy pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek p.č. 1980/6 k.ú. Vratislavice nad Nisou se nachází ve volné příměstské krajině, navazuje na lokální biocentrum 1490 – Pivovarské rybníky. Pozemky navazují na lesní pozemky a z velké části leží ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly pozemky vymezeny jako plochy přírody a krajiny.

Vymezením plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinový ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení plochy pro bydlení předurčuje místa budoucí zástavby, přičemž zástavba v tomto místě by negativně ovlivnila hodnotu daného území.

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

estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Na pozemku byla plocha sídelní zeleně vymezena především v návaznosti na Pivovarské rybníky a zároveň jako přirozená bariéra mezi frekventovanou komunikací a obytným celkem, a to v nepatrně menším rozsahu, jako v ÚP z r. 2002. Úzký pruh plochy pro bydlení byl vymezen podél celé severovýchodní hranice pozemku z důvodu vytvoření uceleného urbanistického celku.

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

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0529 – Vladimír Minařík

CJ MML 146987/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2632/2, 2632/3, 2632/4

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: K ZAČLENĚNÍ PŘEDMĚTNÝCH POZEMKŮ DO PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P) S ŽADOSTÍ O PONECHÁNÍ JEJICH ZAČLENĚNÍ DO PLOCH BYDLENÍ (B) - NYNÍ BĚ.

Odůvodnění námítky k začlenění pozemků p.č. 2632/2, 2632/3 a 2632/4 v k.ú. Vratislavice nad Nisou do ploch veřejných prostranství a žádosti zachování stávajícího stavu:

Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, které jsou využívány se stavbami na nich k rodinnému bydlení.

Na pozemku p.č. 2632/4 v k.ú. Vratislavice n.N. je zpevněná plocha sloužící jako přístupová komunikace k rodinnému domu. Na pozemcích p.č. 2632/2 a 2632/3 v k.ú. Vratislavice n.N. je oplocení zahrady.

Tyto stavby byly povoleny jako stavby na pozemcích ve stabilizovaných plochách bydlení čistého. A zrovna tak bylo povoleno jejich užívání.

Vlastník je hodlá nadále užívat a udržovat tak, k jakému účelu byly vybudovány. Kopie dokumentů k těmto stavbám jsou přiloženy.

Na předmětných pozemcích se tedy ve skutečnosti nenachází veřejná komunikace, ani to jejich parametry neumožňují. Pouze je na nich trpěn volný průchod do krajiny.

Druh pozemku a způsob využití pozemků p.č. 2632/2 a 2632/3 v k.ú. Vratislavice n.N., vložený v minulosti do katastru nemovitostí, již nyní neodpovídá skutečnosti a změna toho bude předmětem žádosti vlastníka u stavebního úřadu. Trpění volného průchodu do krajiny by tato změna nevyklučovala. Ale ani tato skutečnost neznamená, že se jedná o veřejné prostranství.

Nový návrh změny ÚP ohledně předmětných pozemků tedy nerespektuje skutečnost a znamenal by poškození vlastníka pozemků a staveb na nich a znemožňoval by mu jejich řádné užívání a údržbu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2632/2, 2632/3, 2632/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): plochy bydlení (B).

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2632/2, 2632/3, 2632/4 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství a požaduje ponechání pozemků v plochách pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemky vedou skrz plochy pro bydlení, jedná se o zvykovou cestu, což je patrné z leteckých snímků. Územní plán Liberec tak potvrzuje a stabilizuje možnost prostupnosti územím, se zajištěním trasy v upravené stopě, kdy zohledňuje pozemkové hranice, protože je nutné zajistit prostupnost území a tím dosáhnout vhodného doplnění cestní sítě. 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.

Územní plánování má zajišťovat prostupnost územím např. v problematických místech nebo atraktivních směrech. Prostupnost krajiny pro obyvatele i návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě je zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství v územním plánu Liberec. Jedná se o jeden z hlavních principů ÚPL.

Návrh plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch je mj. zpřesněním republikových priorit PÚR ČR -priorita 29 kdy mají být kromě jiného *„vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné“* a priorita 28 *„pro zajištění*

kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.“ Což dále rozvádí mj. i prioritou 13 ZÚR LK.

Vymezení plochy veřejných prostranství je v souladu s koncepcí ÚPL, kdy je sledováno zajištění dostatečné prostupnosti území. Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0530 – Vladimír Minařík

CJ MML 146989/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1980/6, 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA:
K ZAČLENĚNÍ PLOCHY VYZNAČENÉ ZMĚNOU 5.02.B-1.10.80.p V NÁVRHU ÚP
NA VÝŠE UVEDENÝCH POZEMKÁCH DO NÁVRHOVÝCH PLOCH BYDLENÍ S ŽADOSTÍ
O JEJÍ ZAČLENĚNÍ DO STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ (B).

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ:

V MÍSTĚ VÝŠE UVEDENÉ PLOCHY BYLO JIŽ V ROCE 2017 POUŽITO
UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉHO RODINNÉHO DOMU VČETNĚ JEHO PŘÍSLUŠENSTVÍ
(KOPIE PŘILOŽENA). PŘIDĚLENO ČP. ZAPSAÑO DO KATASTRU
NEMOVITOSTÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1980/6, 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 návrhové plochy smíšené obytné (BS).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy zemědělské (K), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy zemědělské (K), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 stabilizované plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1980/6 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), úzký pruh na severní části pozemku parc. č. 1980/6 a pozemky parc. č. 1980/11, 1980/14, 1980/15, 1980/16 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší část pozemku parc. č. 1980/6 a 1980/11 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Pozemky parc. č. 1980/14, 1980/15, 1980/16 a část pozemků 1980/6, 1980/11 byl zahrnut do návrhové plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil plochu dotčenou námitkou návrhovou plochou 5.02.B.1.10.80 a požaduje zařazení této plochy do ploch stabilizovaných.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět.

Na základě uplatněné námítky projektant znovu prověřil území, a jelikož na ploše 5.02. B.1.10.80 je již realizována stavba rodinného domu, vymezil toto území jako stabilizované.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0531 – Vladimír Minařík

CJ MML 146988/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 931/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: K ZAČLENĚNÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU DO PLOCH SÍDELNÍ ZELEŇ (Z) S ŽÁDOSTÍ O JEHO ZAČLENĚNÍ DO NÁVRHOVÝCH PLOCH BYDLENÍ (B)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

PŘEDMĚTNÝ POZEMEK PŘILEHÁ K PLOCHÁM BYDLENÍ (NYNÍ BV) A JE PŘÍMO PŘÍSTUPNÝ PO VEŘEJNÉ KOMUNIKACI V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC. MOHL BY TAK BÝT VYUŽIT PRO RODINNÉ BYDLENÍ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 931/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 931/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou .

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Jedná je o lokalitu v okrajové části města mezi železniční tratí a stávající zástavbou rodinných domů. V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly na pozemcích navrženy plochy přírody a krajiny.

V konceptu ÚP (2011) byla parcela navržena jako součást plochy zeleně uprostřed zástavby, na sousední parcele byla vymezena plocha bydlení 5.87.BS1.

Na základě uplatněné námítky byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozšířena plocha 5.87.BS1 i na parcelu p.č. 931/1. Při společném jednání uplatnily dotčené orgány nesouhlas s takto vymezenou plochou s ohledem na ochranu krajinného rázu dle § 12 a ochranu zeleně dle § 7 zákona č. 114/1992, o ochraně a přírody a krajiny, a rozsah lokality byl v návrhu pro veřejné jednání (2013) upraven.

Krajský úřad Libereckého kraje požadoval upravit plochu v souladu s dohodou ke konceptu ze dne 10. 1. 2012, tj. plošně či regulativem ochránit protékající bezejmennou vodoteč. Odbor životního prostřední MML nesouhlasil s rozšířením lokality z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona a ochrany zeleně ve smyslu § 7 zákona. A rovněž požadoval ponechat zastavitelnou jenom část lokality projednanou v konceptu ÚP (2011).

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití.

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

Pásy sídelní zeleně mají za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10

ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování propustnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

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

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 38,4 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Vyjma návrhu pro veřejné projednání (2012) byl pozemek ve všech fázích projednání ÚPL vymezen v plochách zeleně. V ÚP z r. 2002 byl vymezen v plochách přírody a krajiny.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0532 – Milan Jankuj CJ MML 147677/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3105/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

ΠΙΤΚΑ: ΖΗΤΩΜ Ο ΖΜΘΝΥ V ΝΑΥΡΗΥ Η ΖΡ, ΚΤΕΡΑ
 ΥΜΟΞΝΥΣΕ ΙΣΙΝΕ ΞΤΗΞΙΤΙ ΠΟΖΕΜΚΥ.
 - ΡΑΔ ΒΤΕΗ ΞΤΗΞΙΛ ΠΟΖΕΜΚ Κ ΡΕΚΡΕΑΞΙ.
 ΠΟΡΕΥΡΑΘΕ Κ ΞΤ ΒΥ ΔΟΥΔΗΝΙ ΜΙΝΙ ΦΑΡΜΙ ΑΡΟΘ.
 ΗΛΕΘΑΜ Ζ ΡΥΣΟΒ Ζ ΤΕΑΥ ΚΤΕΡΑ ΤΟΤΟ
 ΥΜΟΞΝΙ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3105/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3105/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje pozemek parc. č. 3105/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou zahrnout do ploch umožňující zřízení rodinné farmy.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 3105/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy zemědělské“. V dalších fázích projednání ÚPL byl tento pozemek i nadále ponechán v „plochách zemědělských“.

Pozemek se nachází v enklávě lesních porostů na okraji zástavby Vratislavic. V této lokalitě Nad Kyselkou byly vymezeny pouze stávající stabilizované plochy a zástavba nebyla nijak rozšiřována.

Pozemek se nachází celý ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Ve stanovisku k návrhu územního plánu KÚLK je požadavek „*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.*“

Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy.

Dále také podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením. Rozšířením zastavitelné plochy na předmětný pozemek a potenciální výstavby na něm by bylo v rozporu s ochranným pásmem lesa a došlo k ničení vzrostlé mimolesní zeleně na tomto pozemku, která se má dle stanovisek dotčených orgánů na území Liberce chránit. Tato zeleň tvoří i přirozený přechod mezi okolními travními porosty a lesními porosty. Tyto okraje lesních porostů jsou velmi důležité z důvodu existence ekotonových společenstev, vyznačujících se výrazně vyšší biodiverzitou je nutné tyto přechodové lokality chránit.

V zadání územního plánu je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což by v tomto případě bylo vymezením zastavitelné plochy v přímé návaznosti na plochu lesní porušení.

Předmětný pozemek se nachází v prudkém svahu a na předmětném pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která navazuje na lesní porost na okolních pozemcích určených k plnění funkce lesa. Vzrostlá zeleň nacházející se na pozemku a na okolních pozemcích tvoří plynulý přechod do lesního porostu. Jednalo by se také o rozšiřování zástavby do volné krajiny. V této lokalitě byly pro výstavbu vymezeny pouze stabilizované plochy a zástavba nebyla rozšiřována.

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

Z hlediska výše uvedených stanovisek dotčených orgánů, dle ustanovení zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a vzhledem k vysokému procentu zeleně na pozemku, je tento pozemek nevhodný pro zastavění a tvoří přirozený přechod mezi loukami a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, vznik samoty by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny plochy změn v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, a to konkrétně podle pokynu „prověřit vymezení nových zahrádkářských kolonií jako specifické zemědělské půdy a ploch pro komunitní zahrady jako součásti ploch pro bydlení“ projektant ÚP přepracoval koncepci území a v sousedství pozemku byla vymezena rozvojová plocha rekreace Z5.118.R.0.0.95.v, které umožňují realizaci komunitní zahrady, neumožňují ale výstavbu jakékoli nadzemní stavby. Drobná stavba pro tyto komunitní zahrady je umístitelná na ploše Z5.117.R.1.5.90.v, která navazuje na stávající zástavbu.

Podle bodu F.1.0.5. Regulativů ÚPL jsou komunitní zahrady *plochy pro rekreaci – převážně zahrádkaření, která není dále vnitřně členěna pomocí plotů, umožňuje realizaci společného zázemí (klubovna, sklad nářadí, šatna apod.) v jednom centrálním zařízení charakteru podružné stavby, nikoliv soukromých budov (chaty), vnější oplocení je přípustné s ohledem na bezpečnost dětí i výpěstků.*

Ani jedna zmíněná rozvojová plocha nemá s pozemkem podatele společnou hranici. Rozšíření plochy Z5.118.R.0.0.95.v, která je pozemku podatele blíže, by stejně nesplnil požadavek na rodinnou rekreaci či umístění malé farmy apod.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0533 – Ing. Josef Lank

CJ MML 147985/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 953/3, 953/2, 954

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlas se změnou na užití ploch na „B“

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

V roce 2017 byla započata práce na projektové dokumentaci „Rekonstrukce výrobního areálu Prosečská 768“, která bude v červenci 2018 dokončena a projednána s dotčenými orgány. Projektová dokumentace řeší areál jako celek dle současného územního plánu, kdy areál je zařazen do plochy „VD – výroba drobná“. Změnou na plochy bydlení by došlo ke značné škodě, kdy náklady na vypracování kompletní dokumentace k rekonstrukci areálu o téměř 6.000 m² činí cca. 500.000,- Kč. Stávající stavební stav vybraných budov je vhodný k rekonstrukci, nikoliv k odstranění a výstavbě rezidenčního celku. Nemovitosti nebyly zakoupeny k výstavbě rozlehlého bytového celku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 953/3, 953/2, 954 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 953/2, 954 a část pozemku parc. č. 953/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou do stabilizovaných ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku 953/3 byla zahrnuta do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 953/3, 953/2, 954, k.ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje zachovat plochu výroby v souladu s územním plánem města z roku 2002.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět.

Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání nového návrhu ÚP (2018) projektant znovu prověřil lokalitu a v souladu s principem dát návrh ÚPL do souladu s vydanými územními rozhodnutími lokalitu přehodnotil. Pozemky byly zahrnuty do ploch smíšených obytných městských, které umožňují činnosti uvedené ve společném územním a stavebním rozhodnutí SURR/7130/016868/19-So ze dne 20. 2. 2019.

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. Plochy smíšených aktivit se tak přejmenovaly na plochy smíšené obytné městské. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0534 – Jiří Jakoubek

CJ MML 148753/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/2, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Návrh územního plánu není v souladu a nerespektuje:

1.

- a) soulad s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g), kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy,
- b) soulad s novou koncepcí územního plánu lokality, schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“,
- c) soulad s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická (BČ, BM), která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Rezidence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů plus bytová zástavba vyplývající z územní studie představená představiteli městského obvodu Vratislavice nad Nisou, cca 160 bytů). Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizaci většího počtu bytů by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská – Sladovnická a Sladovnická - Donská) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky,
- d) respektovat závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech (zejména strana 8 – 11),
- e) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vzhledem k charakteru lokality Nová Ruda (stávající výstavba, blízkost Pivovarských rybníků, které mají charakter místního biokoridoru – chráněné rostlinné a živočišné druhy – chřástal polní - *Crex crex*, ...) má zásadně destruktivní charakter vzhledem k její povaze a plánované průjezdné kapacitě. Vyústění komunikace na ulici Kunratická v hustě osídlené oblasti rodinných domů a dalších objektů je naprosto nesmyslným řešením tohoto záměru. Propojení ulic Tanvaldská a Kunratická nemá žádný „strategický“ význam a nemá povahu veřejného zájmu, neboť spojení obou komunikací zabezpečuje velmi blízká souběžná rychlostní komunikace č. 14 a soustava stávajících propojovacích komunikací v dané lokalitě podtrhující její charakter. Pivovarské rybníky jsou vedeny v územním plánu jako lokální biocentrum a jsou výškopisně položeny níže než plánované výstavby. Pokud bude rozsah stavebních prací v objemu dle návrhu, hrozí znehodnocení tohoto prvku ÚSES. Plánované záměry na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších negativně ovlivňují a maří významná prameniště, která zásobují Pivovarské rybníky vodou a následně technickou vodou Vratislavický pivovar. Jakékoliv zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

2.

Návrh nového územního plánu v lokalitě k. ú. 2055/1 Vratislavice nad Nisou spojený s územní studií Sladovnická – Donská je v zásadním rozporu: a) viz odstavec 1. bod a – e, následně odstavec 2. bod a – d podání těchto námitek, b) kapacitní posouzení v návrhu řešení dopravní infrastruktury je naprosto poddimenzováno, neodpovídá reálné skutečnosti a plánované kapacitní průjezdy vozů v této lokalitě v 24 hodinách jsou již v současnosti násobně vyšší, což významně negativně ovlivňuje stávající kvalitu bydlení v této lokalitě.

Stávající kapacitní zatížení: rezidenti žijící v této lokalitě, žáci a zaměstnanci SUŠ a MŠ, zaměstnanci a návštěvníci SČVAK, občané, pro něž se komunikace Sladovnická – Donská stala nevhodnou, ale významnou spojnicí mezi ulicemi Tanvaldská – Kunratická.

Z výše uvedeného je patrný chybný odhad, že s dálkovým průjezdem (tranzitem) Donskou, ale i Sladovnickou ulicí se vzhledem k jejímu charakteru, šířkovému uspořádání a podélnému sklonu nepočítá. V současné době není k dispozici žádná komplexní nezávislé studie, posuzující stav vlivu na stav životního prostředí, kvalitu bydlení s reálnou dopravní zátěží v souvislosti s realizací projektu Sladovnická – Donská v této lokalitě – kapacitní posouzení dotčených křižovatek. c) se závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech. **Zpracovatel územního plánu zásadním způsobem nerespektuje:**

I) ustanovení § 90 stavebního zákona, a to zejména soulad s platnou a závaznou územně plánovací dokumentací města Liberec č. 2/2002,

II) při posuzování dané lokality nezohledňuje charakter území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. Při posuzování záměru z uvedených hledisek je nutné vzít v úvahu, že ulice Sladovnická je již zastavěna rodinnými domy se zahradami s převažující funkcí rekreační a tato skutečnost musí být neopomenutelným hlediskem pro zástavbu zbývajících částí celé plochy,

III) při posuzování navrhované územní studie v souvislosti se zástavbou této plochy nelze odhlédnout o toho, co je cílem regulativů funkčního a prostorového uspořádání území jak jsou stanoveny v příloze obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002,

IV) územní studie nezohledňuje souhrn nebo součin rizik ohrožujících nebo porušujících svým vnějším působením charakter území, kdy předkladatel územní studie doloží posouzení vyvolaných jevů mimo jiné z hlediska dosahu - významu stavby v území, tj. urbanistických důsledků pro území v širších vztazích a z hlediska urbanistických parametrů, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu stavby ve vztahu k okolní zástavbě,

V) z předložené územní studie vyplývají důvodné pochybnosti, zda navrhovaný soubor domů o cca 160 bytových jednotkách odpovídá charakteru plochy vzhledem k vymezeným regulativům a charakteru území. Takto intenzivní zástavba jednoznačně vyvolá vyšší zatížení především dopravní infrastruktury, vyvolá zvýšené nároky na plochy pro parkování vozidel a z toho vyplývající negativní účinky, tak znemožní dosažení kvality bydlení, jak by měl předpokládat nový územní plán v určených plochách,

VI) vzhledem k celkovému zhodnocení územní studie se pochybnosti o maximálním využití předmětné lokality potvrzují a to v zásadním nesouladu, kdy pro předmětnou lokalitu je předvídáno cca 100 bytů namísto plánovaných cca 160, což má zřejmé souvislosti s dopravní a technickou infrastrukturou,

VII) zpracovatel územního plánu se dostatečně nezabýval souladem územní studie s celkovou urbanistickou koncepcí, stejně tak souladem s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území dle stavebního zákona.

VIII) z výše uvedených bodů lze dovozovat, zda zásadní chyby při zpracování

nového územního plánu a územní studie jsou dílem jeho neschopnosti a nekompetentnosti, či účelovým záměrem.

3.

Námítky k návrhu územního plánu v lokalitě Sladovnická, Donská, Východní, Křivá na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších v k. ú. Vratislavice nad Nisou :

a) návrh územního plánu je podřízen vydanému územnímu rozhodnutí pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“ vydané 15. 10. 2008, CJ MML 174102/08. Na základě stavebního zákona § 93 odstavec 1 je platnost územního rozhodnutí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Z výše uvedeného důvodu je informace předkladatele územního plánu o nutnosti podřízení nového návrhu územního plánu Liberec vydanému územnímu rozhodnutí pro projekt „Rezidence na Lukách“ naprosto zavádějící a irelevantní informací.

Pro posouzení lokality Sladovnická, Donská, Východní, Křivá platí stejná pravidla jako pro posouzení pozemku 2055/1, bod 3, odstavec a – c podání těchto námitek, kde požadujeme v návrhu nového územního plánu zásadně zohlednit věcně shodné připomínky zástupců veřejnosti při pořizování nového územního plánu města Liberec předané na Odbor hlavního architekta dne 13. 4. 2017 (bod 1 odst.

a – e podání těchto námitek),
 b) Zásadní podmínkou pro posouzení rozvojové lokality Sladovnická, Donská, Východní, Křivá je Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec ze dne 27. 8. 2014, kterým bylo zrušeno stavební povolení pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“, čímž bylo dáno za pravdu odvolatelům při podání námitek proti vydanému stavebnímu povolení:

„ bod VII., odstavec 51 – soud tak uzavírá, že napadené rozhodnutí bylo nutno v důsledku nezákonného postupu žalovaného zrušit a věc vrátit správnímu orgánu k dalšímu řízení. V něm bude třeba provést nový přezkum žádosti o stavební povolení a postupem § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyhodnotit soulad projektové dokumentace s územně plánovací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu“.

c) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou – viz bod 1 odst. e podání těchto námitek.

Závěr:

Z důvodu zásadního porušení zákonných norem (stavební zákon - viz výše podání těchto námitek), platné územně plánovací dokumentace, závazných usnesení zastupitelstva MO Vratislavice nad Nisou a Rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, žádáme nové posouzení návrhu územního plánu Liberec v lokalitě Sladovnická, Donská, Východní, Křivá Vratislavice nad Nisou nezávislým odborným orgánem tak, aby byl zachován stávající charakter lokality v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území (výstavba BC 2 s max. počtem 100 bytových jednotek a vhodnou výstavbou komunikací odpovídající stávajícímu charakteru lokality).

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemků parc.č. 2416/7, 2055/1, 2595 stabilizované plochy bydlení (BC4). Část pozemku parc. č. 2416/7 návrhové plochy bydlení (BC4). Pozemky parc. č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Část pozemku parc.č. 2055/1 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2601/2 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ). Pozemek parc. č. 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2009/33, 2416/7 byly zahrnuty do návrhových ploch bydlení městského (BM). Pozemky parc. č. 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2009/33, 2416/7 byly zahrnuty do návrhových ploch bydlení městského (BM). Část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 byly zahrnuty do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Pozemky parc. č. 2008/3, 2008/4 a část pozemku parc. č. 2009/33 byly zahrnuty do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Část pozemku parc. č. 2416/7 byla zahrnuta do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s výstavbou a s navrženou komunikací na uvedených pozemcích.

Podle podatele územní plán Liberec nerespektuje zákonná pravidla, především § 90 stavebního zákona. Tento paragraf se týká posuzování záměru v rámci územního řízení, což je až další stupeň rozhodování v území. Úkoly územního plánování jsou definovány v § 19. Při tvorbě nového územního plánu se pořizovatel řídil především odstavci a) až e) § 19 SZ.

Námítka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námítka byla posouzena především s § 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.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námítka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námitce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námítky. Projektant na základě uplatněných námitek a schválených pokynů řešení dané lokality opakovaně prověřil a zdejší pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití. Což je i v souladu s trendem zahušťování zastavěného území.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemcích byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracované Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložené do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. V této studii se uvádí, že s *„ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m² CUP.“* Na zbytku dotčené parcely je navrhována plocha bydlení s maximální podlažností 2, což odpovídá zástavbě rodinnými domy.

V regulativech ÚP z r. 2002 se v regulačních podmínkách pro městské sektory počet bytů neuvádí. Vymezují se pouze návrhové a přestavbové lokality. Počty bytů a kapacitní dopravní a technická infrastruktura lokality dotčené námitkou je řešena výše uvedenou územní studií „Sladovnická – Donská“.

Rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány především dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Zmiňované závěry o rozvoji území v širších souvislostech v rozhodnutí KÚ LK k územnímu řízení posuzovaly koncepci ÚP města Liberce platného od r. 2002 a nikoliv koncepci ÚPL. Nelze je tedy bezvýhradně převzít do nově pořizovaného ÚP, který má stanovenou odlišnou koncepci. ÚPL je pořizován v širších souvislostech, je stanovena urbanistická koncepce i dopravní koncepce zohledňující celé město i jeho jednotlivé části.

Podatel také rozporuje návrh veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření tohoto propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z.4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Návrh komunikace Z.4.12.DS posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace v návrhu pro společné jednání (2012) vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůněmi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, ani ke změně trasy veřejně prospěšné stavby, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0535 – Josef Sedlář – Spolek Nová Ruda

CJ MML 148745/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/2, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Návrh územního plánu není v souladu, je v rozporu a porušuje:

1.

- a) s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g), kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy,
- b) s novou koncepcí územního plánu lokality, schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“,
- c) s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická (BČ, BM), která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Rezidence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů plus bytová zástavba vyplývající z územní studie představená představiteli městského obvodu Vratislavice nad Nisou, cca 160 bytů). Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizaci většího počtu bytů by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská – Sladovnická a Sladovnická - Donská) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky,
- d) nerespektuje závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech (zejména strana 8 – 11),
- e) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vzhledem k charakteru lokality Nová Ruda (stávající výstavba, blízkost Pivovarských rybníků, které mají charakter místního biokoridoru – chráněné rostlinné a živočišné druhy – chřástal polní - *Crex crex*, ...) má zásadně destruktivní charakter vzhledem k její povaze a plánované průjezdné kapacitě. Vyústění komunikace na ulici Kunratická v hustě osídlené oblasti rodinných domů a dalších objektů je naprosto nesmyslným řešením tohoto záměru. Propojení ulic Tanvaldská a Kunratická nemá žádný „strategický“ význam a nemá povahu veřejného zájmu, neboť spojení obou komunikací zabezpečuje velmi blízká souběžná rychlostní komunikace č. 14 a soustava stávajících propojovacích komunikací v dané lokalitě podtrhující její charakter. Pivovarské rybníky jsou vedeny v územním plánu jako lokální biocentrum a jsou výškopisně položeny níže než plánované výstavby. Pokud bude rozsah stavebních prací v objemu dle návrhu, hrozí znehodnocení tohoto prvku ÚSES. Plánované záměry na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších negativně ovlivňují a mají významná prameniště, která zásobují Pivovarské rybníky vodou a následně technickou vodou Vratislavický pivovar. Jakékoliv zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

2.

Porušuje usnesení zastupitelstva MO Vratislavice nad Nisou k návrhu územního plánu města Liberec vztahující se k pozemkům v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Usnesení jsou v zásadním rozporu s návrhem nového územního plánu města Liberec a s vůlí občanů MO Vratislavice nad Nisou vyjádřenou v daných usneseních:

- a) Usnesení č. 15/12/2010 – zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou požaduje pouze výstavbu rodinných domů dle studie Ing. Bedmíka,
- b) Usnesení č. 25/12/2010 - zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou ukládá starostovi, zajistit informování občanů Vratislavic nad Nisou o připravovaných stavbách v k. ú. Vratislavice nad Nisou,
- c) Usnesení č. 24/12/2010 - zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou ukládá starostovi podat odvolání proti vydanému rozhodnutí – stavebnímu povolení na výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách Liberec – Nová Ruda“, vydaného stavebním úřadem v Liberci, z důvodu zachování stávajícího charakteru výstavby na pozemku 2009/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a respektováním stávajícího charakteru zástavby,
- d) Usnesení č. 178/12/2011 - zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou po projednání doporučuje změnit pokyny zpracovateli územního plánu Statutárního města Liberec na území MO Liberec – Vratislavice nad Nisou v lokalitě Sladovnická – Donská na plochy bydlení BC2 (toto usnesení bylo naplněno při návrhu územního plánu, který byl obyvatelům představen a schválen v roce 2011. **Tento návrh územního plánu jsme považovali za definitivní a v dalším období s občany žádný jiný návrh nebyl konzultován** (viz zásadní poručení usnesení č. 25/12/2010).

3.

Návrh nového územního plánu v lokalitě k. ú. 2055/1 Vratislavice nad Nisou spojený s územní studií Sladovnická – Donská je v zásadním rozporu: a) viz odstavec 1. bod a – e, následně odstavec 2. bod a – d podání těchto připomínek,

b) kapacitní posouzení v návrhu řešení dopravní infrastruktury je naprosto poddimenzováno, neodpovídá reálné skutečnosti a plánované kapacitní průjezdy vozů v této lokalitě v 24 hodinách jsou již v současnosti násobně vyšší, což významně negativně ovlivňuje stávající kvalitu bydlení v této lokalitě.

Stávající kapacitní zatížení: rezidenti žijící v této lokalitě, žáci a zaměstnanci SUŠ a MŠ, zaměstnanci a návštěvníci SČVAK, občané, pro něž se komunikace Sladovnická – Donská stala nevhodnou, ale významnou spojnicí mezi ulicemi Tanvaldská – Kunratická.

Z výše uvedeného je patrný chybný odhad, že s dálkovým průjezdem (tranzitem) Donskou, ale i Sladovnickou ulicí se vzhledem k jejímu charakteru, šířkovému uspořádání a podélnému sklonu nepočítá. V současné době není k dispozici žádná komplexní nezávislé studie, posuzující stav vlivu na stav životního prostředí, kvalitu bydlení s reálnou dopravní zátěží v souvislosti s realizací projektu Sladovnická – Donská v této lokalitě – kapacitní posouzení dotčených křižovatek.

c) se závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech. **Zpracovatel územního plánu zásadním způsobem nerespektuje:**

I) ustanovení § 90 stavebního zákona, a to zejména soulad s platnou a závaznou územně plánovací dokumentací města Liberec č. 2/2002,

II) při posuzování dané lokality nezohledňuje charakter území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. Při posuzování záměru z uvedených hledisek je nutné vzít v úvahu, že ulice Sladovnická je již zastavěna rodinnými domy se zahradami s převažující funkcí rekreační a tato skutečnost

musí být neopomenutelným hlediskem pro zástavbu zbývající části celé plochy, III) při posuzování navrhované územní studie v souvislosti se zástavbou této plochy nelze odhlédnout o toho, co je cílem regulativů funkčního a prostorového uspořádání území jak jsou stanoveny v příloze obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002, IV) územní studie nezohledňuje souhrn nebo součin rizik ohrožujících nebo porušujících svým vnějším působením charakter území, kdy předkladatel územní studie doloží posouzení vyvolaných jevů mimo jiné z hlediska dosahu - významu stavby v území, tj. urbanistických důsledků pro území v širších vztazích a z hlediska urbanistických parametrů, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu stavby ve vztahu k okolní zástavbě, V) z předložené územní studie vyplývají důvodné pochybnosti, zda navrhovaný soubor domů o cca 160 bytových jednotkách odpovídá charakteru plochy vzhledem k vymezeným regulativům a charakteru území. Takto intenzivní zástavba jednoznačně vyvolá vyšší zatížení především dopravní infrastruktury, vyvolá zvýšené nároky na plochy pro parkování vozidel a z toho vyplývající negativní účinky, tak znemožní dosažení kvality bydlení, jak by měl předpokládat nový územní plán v určených plochách, VI) vzhledem k celkovému zhodnocení územní studie se pochybnosti o maximálním využití předmětné lokality potvrzují a to v zásadním nesouladu, kdy pro předmětnou lokalitu je předvídáno cca 100 bytů namísto plánovaných cca 160, což má zřejmé souvislosti s dopravní a technickou infrastrukturou, VII) zpracovatel územního plánu se dostatečně nezabýval souladem územní studie s celkovou urbanistickou koncepcí, stejně tak souladem s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území dle stavebního zákona. VIII) z výše uvedených bodů lze dovozovat, zda zásadní chyby při zpracování nového územního plánu a územní studie jsou dílem jeho neschopnosti a nekompetentnosti, či účelovým záměrem.

4.

Připomínky k návrhu územního plánu v lokalitě Sladovnická, Donská, Východní, Křivá na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších v k. ú. Vratislavice nad Nisou: a) návrh územního plánu je podřízen vydanému územnímu rozhodnutí pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“ vydané 15. 10. 2008, CJ MML 174102/08. Na základě stavebního zákona § 93 odstavec 1 je platnost územního rozhodnutí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Z výše uvedeného důvodu je informace předkladatele územního plánu o nutnosti podřízení nového návrhu územního plánu Liberec vydanému územnímu rozhodnutí pro projekt „Rezidence na Lukách“ naprosto zavádějící a irelevantní informací.

Pro posouzení lokality Sladovnická, Donská, Východní, Křivá platí stejná pravidla jako pro posouzení pozemku 2055/1, bod 3, odstavec a – c podání těchto připomínek, kde požadujeme v návrhu nového územního plánu zásadně zohlednit věcně shodné připomínky zástupců veřejnosti při pořizování nového územního plánu města Liberec předané na Odbor hlavního architekta dne 13. 4. 2017 (bod 1 odst. a – e podání těchto připomínek), b) Zásadní podmínkou pro posouzení rozvojové lokality Sladovnická, Donská, Východní, Křivá je Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec ze dne 27. 8. 2014, kterým bylo zrušeno stavební povolení pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“, čímž bylo dáno za pravdu odvolatelům při podání námitek proti vydanému stavebnímu povolení: „bod VII., odstavec 51 – soud tak uzavírá, že napadené rozhodnutí bylo nutno v důsledku nezákonného postupu žalovaného zrušit a věc vrátit správnímu orgánu

k dalšímu řízení. V něm bude třeba provést nový přezkum žádosti o stavební povolení a postupem § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyhodnotit soulad projektové dokumentace s územně plánovací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu".
c) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou – viz bod 1 odst. e podání těchto připomínek.

Závěr:

Z důvodu zásadního porušení zákonných norem (stavební zákon - viz výše podání těchto připomínek), platné územně plánovací dokumentace, závazných usnesení zastupitelstva MO Vratislavice nad Nisou a Rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, žádáme nové posouzení návrhu územního plánu Liberce v lokalitě Sladovnická, Donská, Východní, Křivá Vratislavice nad Nisou nezávislým odborným orgánem tak, aby byl zachován stávající charakter lokality v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území (výstavba BC 2 s max. počtem 100 bytových jednotek a vhodnou výstavbou komunikací odpovídající stávajícímu charakteru lokality).

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemků parc.č. 2416/7, 2055/1, 2595 stabilizované plochy bydlení (BC4). Část pozemku parc. č. 2416/7 návrhové plochy bydlení (BC4). Pozemky parc. č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Část pozemku parc.č. 2055/1 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2601/2 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7, 2595 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ). Pozemek parc. č. 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2009/33, 2416/7 byly zahrnuty do návrhových ploch bydlení městského (BM). Pozemky parc. č. 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2009/33, 2416/7 byly zahrnuty do návrhových ploch bydlení městského (BM). Část pozemků parc. č. 2416/7, 2595 byly zahrnuty do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Pozemky parc. č. 2008/3, 2008/4 a část pozemku parc. č. 2009/33 byly zahrnuty do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Část pozemku parc. č. 2416/7 byla zahrnuta do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s výstavbou a s navrženou komunikací na uvedených pozemcích.

Podle podatele územní plán Liberec nerespektuje zákonná pravidla, především § 90 stavebního zákona. Tento paragraf se týká posuzování záměru v rámci územního řízení, což je až další stupeň rozhodování v území. Úkoly územního plánování jsou definovány v § 19. Při tvorbě nového územního plánu se pořizovatel řídil především odstavci a) až e) § 19 SZ.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námitka byla posouzena především s § 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.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námitka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námitce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námitky. Projektant na základě uplatněných námitek a schválených pokynů řešení dané lokality opakovaně prověřil a zdejší pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlíštní zástavba). Je

třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití. Což je i v souladu s trendem zahušťování zastavěného území.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemcích byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracované Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložené do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. V této studii se uvádí, že s „ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m² CUP.“ Na zbytku dotčené parcely je navrhována plocha bydlení s maximální podlažností 2, což odpovídá zástavbě rodinnými domy.

V regulativech ÚP z r. 2002 se v regulačních podmínkách pro městské sektory počet bytů neuvádí. Vymezují se pouze návrhové a přestavbové lokality. Počty bytů a kapacitní dopravní a technická infrastruktura lokality dotčené námitkou je řešena výše uvedenou územní studií „Sladovnická – Donská“.

Rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány především dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Zmiňované závěry o rozvoji území v širších souvislostech v rozhodnutí KÚ LK k územnímu řízení posuzovaly koncepci ÚP města Liberce platného od r. 2002 a nikoliv koncepci ÚPL. Nelze je tedy bezvýhradně převzít do nově pořizovaného ÚP, který má stanovenou odlišnou koncepci. ÚPL je pořizován v širších souvislostech, je stanovena urbanistická koncepce i dopravní koncepce zohledňující celé město i jeho jednotlivé části.

Podatel také rozporuje návrh veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření tohoto propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, navrhovaná rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na

životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z.4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Návrh komunikace Z.4.12.DS posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace v návrhu pro společné jednání (2012) vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, ani ke změně trasy veřejně prospěšné stavby, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0536 – Karel Tůma

CJ MML 148627/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2055/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Připomínka č. 1 – k návrhu zástavby v ulici Sladovnická – výstavba domů o 3 bytových jednotkách

4.23a.B.10.25.60

4.23b.B.10.35.50

4.23.c.B.10.35.50

S návrhem zástavby rodinných domů nemáme i vzhledem k rozmístění a počtu domů v horní části „louky“ pod komunikací v ul. Sladovnická problém. Navrhovaná max. výška 10 m je rovněž adekvátní, ale za podmínky, že je opravdu tak, jak bylo přednášeno na veřejných projednáních studie, brána jako maximální od paty domu vždy v nižší straně stávajícího svahu a nikoliv umělým navýšením výstavbou spodních pater a umělou úpravou terénů tak, jak se jinde již stalo. S návrhem souhlasíme, pokud bude zajištěno dodržení stanovených regulí zejména stavebním úřadem při posuzování předložených projektů výstavby. Umělým navyšováním předepsané výšky by došlo k výraznému narušení soukromí stávajících rodinných domů, které byly pořízené za nezanedbatelné finanční náklady.

Zdůrazňujeme, že rozhodně nezastáváme názor „my bydlíme a nic dalšího nás nezajímá“. Nechceme nikomu bránit ve stavbě RD, pokud budou dodrženy všechny podmínky a pravidla. Rozvoj města podporujeme.

Připomínka č. 2 - k návrhu zástavby v ulici Sladovnická

V návrhu je zakreslena výstavba objektů občanské vybavenosti – s ohledem na uvažovanou výstavbu a nárůst obyvatel: výstavba je navrhovaná na pozemku, který vlastní společnost Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. a využívá jej jako parkovací plochu pro zaměstnance.

Tudíž je téměř jisté, že zde žádné podobné objekty občanské vybavenosti, které by sloužily pro obyvatele zastavovaného území, vybudovány nebudou.

Připomínka č. 3 – k besedě k novému návrhu pro veřejné projednání pro území MO Vratislavice nad Nisou dne 12. 6. 2018

Máme zásadní připomínky k průběhu besedy s občany Vratislavic nad Nisou:

- 1/ Bylo by vhodné příště nedávat tak obrovský prostor hrubosti a aroganci pana Ing. Plašila, který místo toho, aby občany s připravovaným ÚP v klidu seznamoval, případně vysvětloval jednotlivé záměry a odpovídal na položené otázky nebo námitky a připomínky, velmi často útočil, napadal a dokonce urážel.

„...vznikají zatuchlý místa toho města, který jsou zdrojem takových sociálně patologických jevů a toho, že ty lidi spolu nekomunikou, uzavírají se v těch společenstev, píšou petice...“

„...když se budete takhle vehementně bránit, třeba toho investora dostatečně otrávíte...“

„...nějakým záhadným způsobem se vám podařilo postavit rodinné domy...ted' máte pocit, že ty rodinné domy jsou středem vesmíru a musí se jim vše přizpůsobit.....porušili jste územní plán a místo bytových domů jste postavili rodinné domy...“ - podotýkáme, že dle Specifikace přípustnosti staveb pro bydlení městského (BM) jsou stavby rodinných domů přípustné (bez podmínky, bez limitu)

„...samozřejmě, že vy byste chtěli, aby se tam nestavělo nic, protože v těch velkých domech máte velký psy a ty se potřebují někde venčit...“

Komunikace v tomto duchu je skutečně nevhodná a nedůstojná.

Zástupci Města by se měli podobných výroků vyvarovat. Takto spokojené občany, hrdé na místo, kde žijí, nezískají.

- 2/ Vzhledem k tomu, že se jednalo o besedu týkající se území Vratislavic, bylo by žádoucí, kdyby se pozvánka objevila i na webových stránkách MO Vratislavice nad Nisou.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2055/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC) a návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO) a plochy změn smíšené obytné centrální (SC).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO) a plochy změn smíšené obytné centrální (SC).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2055/1 do návrhových ploch bydlení čistého a návrhových ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2055/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel se vyjadřuje k výstavbě rodinných domů a občanské vybavenosti na daném pozemku.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námitka byla posouzena především s § 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.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námitka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námitce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námitky. Projektant na základě uplatněné námitky a schválených pokynů bylo opakovaně prověřeno řešení dané lokality a tyto pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemku byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Podatel svoji námitku rozdělil do tří částí.

V první části je uveden souhlas se zástavbou rodinnými domy v horní části „louky“ pod komunikací ul. Sladovnická, a to i s jejich výškou 10 m, pokud bude počítána od nižšího bodu terénu.

Maximální výška 10 m je stanovena výše zmíněnou územní studií. ÚPL pro tuto lokalitu stanovil výškovou hladinu zástavby „2“, což odpovídá až 12 m výšky. Maximální výška je stanovena vzorečkem „podlažnost x 3 + 6“. Ze 6 m “ bonusu“ lze využít maximálně 6 m pro připočtení vystupujícího suterénu díky rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu, maximálně 6 m pro připočtení využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy a maximálně 4 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží.

V bodě F.4.2.2. závazné části ÚPL je uvedeno, že výška stavby v metrech se definuje jako největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu. Nepřipouští se spekulativní úpravy terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby.

Této části námitky se v ÚPL nevyhovuje, jelikož ten připouští maximální výšku až 12 m nad terén. Nicméně územní studie tuto výšku omezuje na maximálních 10 m. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

V druhé části námitky vyjadřuje podatele skepsi k realizovatelnosti výstavby občanské vybavenosti v jihovýchodní části pozemku.

Uvedené občanské vybavení je navrhováno i ve výše uvedené studii „Sladovnická – Donská“, kde je možná realizovatelnost záměru popsána: „Plochy čistě pro OV navrženy na pozemcích stávajícího parkoviště SČVK, podle výsledku projednání aktuálně nedostupných, avšak výhledově realizovatelné v kombinaci se zachováním parkovací kapacity v podzemí zastavitelného patra přirozeně vystupujícího nad stoupající terén.“

Podle § 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. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným územním plánem i zmíněnou územní studií.

Ve třetí části námitky se podatel vyjadřuje k průběhu besedy s občany Vratislavic nad Nisou. Tyto záležitosti nejsou v možnostech řešení územním plánem.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0537 – Karel Tůma

CJ MML 148626/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2055/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Námítka č. 1 - k návrhu zástavby v ulici Sladovnická

Vznášíme námítku proti návrhu zástavby plochy 4.66a.C.13.50.30-30BJ a 4.66 b.c.13.50.30-30BJ, jedná se o návrh výstavby 2 bytových domů při komunikaci v ul. Sladovnická (před objektem společnosti SČVK, a.s.). Plánovaná výstavba obnáší vykácení stávajícího lesa viz. přiložené fotografie v příloze. Jedná se o důležitý krajinný prvek, který skýtá útočiště velkému množství zvířat a ptactva a navíc téměř zcela zakrývající stávající budovu SČVK. Vykácením dojde k významnému narušení krajinného rázu a úbytku zeleně v plánované zóně zástavby v ul. Sladovnická. Vzhledem k tomu, že se na jiných místech Vratislavic soukromým vlastníkům nařizují Biocentra, nebo biokoridory, tak je více než divné takto zacházet s lesním porostem, respektive s krásným krajinným prvkem na pozemcích města. Vhodné by bylo plánovanou zástavbu RD citlivě zakomponovat do stávající krajiny a ponechat zakrytou panelovou budovu SČVK. Maximální zachování zeleně by mělo být jednou z priorit kvalitní výstavby a tvorby místa pro život stávajících i nových obyvatel obce a nikoliv pouze maximalizace počtu a nárůstu obyvatel v bytových domech a osazení do betonových ploch. Odůvodnění, že výstavbou bytových domů je potřeba zakrýt pohled na nevzhlednou budovu SČVK, jak bylo řečeno na veřejném projednání, je vzhledem k výše popsanému naprosto nesmyslné. Návrh považujeme za velmi nekvalitní a k obyvatelům bezohledný.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2055/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC) a návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy smíšené centrální (C).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO) a plochy změn smíšené obytné centrální (SC).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO) a plochy změn smíšené obytné centrální (SC).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2055/1 do návrhových ploch bydlení čistého a návrhových ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2055/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s plochou smíšenou centrální 4.66.C.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námitka byla posouzena především s § 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.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námitka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námitce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námitky. Projektant na základě uplatněné námitky a schválených pokynů bylo opakovaně prověřeno řešení dané lokality a tyto pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemku byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. V této studii se uvádí, že s „ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m² CUP. Zástavba domů smíšené funkce navazujících parterem využitým pro občanské vybavení přímo na rozšířený prostor Sladovnické ulice je využita pro založení protáhlého veřejného prostranství urbanizovaného charakteru (cca 1.600 m²), které spolu s veřejnými parčíky rozptýlenými v lokalitě (cca 2.700 m²) překračuje požadavky legislativy (1.900 m²). Návrhem veřejných parčíků je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.“

Z výše uvedeného vyplývá, že podmínky výstavby v lokalitě jsou nastaveny tak, aby obava podatele z úbytku zeleně v lokalitě se výstavbou na ploše 4.66.C nebyla naplněna.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0538 – Jiří Jakoubek

CJ MML 148748/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2009/2, 2009/33 a související

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Námítky k návrhu územního plánu Liberec - 2009/2, 2009/33 a související v k. ú. Vratislavice nad Nisou

Obsah námítky:

Jako majitel pozemku 2009/18 a 2009/32 v k. ú. Vratislavice nad Nisou, který bezprostředně sousedí s pozemky 2009/33, 2009/2 a souvisejících v k. ú. Vratislavice nad Nisou, které jsou součástí nového návrhu územního plánu Liberec a jsou součástí projektu „Rezidence na Lukách“ podávám námítku k tomuto návrhu.

Návrh územního plánu je zcela milně podřízen projektu „Rezidence na Lukách“ pro který bylo v roce 2008 vydáno územní rozhodnutí a které v současné době pozbylo platnosti. Z tohoto důvodu je naprosto zavádějící a lživé tvrzení zpracovatele územního plánu pana Plašila, že právě k této skutečnosti je návrh územního plánu v této lokalitě koncipován (viz představení územního plánu pro MO Liberec dne 12. 6. 2018).

K dané námítce dále uvádím že návrh územního plánu není v souladu:

- a) s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g), kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy,
- b) s novou koncepcí územního plánu lokality, schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“,
- c) s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická (BČ, BM), která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Rezidence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů plus bytová zástavba vyplývající z územní studie představená představiteli městského obvodu Vratislavice nad Nisou, cca 160 bytů). Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizací většího počtu bytů by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská – Sladovnická a Sladovnická - Donská) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky,
- d) se závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v širších souvislostech (zejména strana 8 – 11),

e) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vzhledem k charakteru lokality Nová Ruda (stávající výstavba, blízkost Pivovarských rybníků, které mají charakter místního biokoridoru – chráněné rostlinné a živočišné druhy – chřástal polní - *Crex crex*, ...) má zásadně destruktivní charakter vzhledem k její povaze a plánované průjezdné kapacitě. Vyústění komunikace na ulici Kunratická v hustě osídlené oblasti rodinných domů a dalších objektů je naprosto nesmyslným řešením tohoto záměru. Propojení ulic Tanvaldská a Kunratická nemá žádný „strategický“ význam a nemá povahu veřejného zájmu, neboť spojení obou komunikací zabezpečuje velmi blízká souběžná rychlostní komunikace č. 14 a soustava stávajících propojovacích komunikací v dané lokalitě podtrhující její charakter.

Pivovarnické rybníky jsou vedeny v územním plánu jako lokální biocentrum a jsou výškopisně položeny níže než plánované výstavby. Pokud bude rozsah stavebních prací v objemu dle návrhu, hrozí znehodnocení tohoto prvku ÚSES. Plánované záměry na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších negativně ovlivňují a mají významná prameniště, která zásobují Pivovarské rybníky vodou a následně technickou vodou Vratislavický pivovar. Jakékoliv zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

- f) s snesením č. 24/12/2010 - zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou „ukládá starostovi podat odvolání proti vydanému rozhodnutí – stavebnímu povolení na výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách Liberec – Nová Ruda“, vydaného stavebním úřadem v Liberci, z důvodu zachování stávajícího charakteru výstavby na pozemku 2009/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a respektováním stávajícího charakteru zástavby“ (příloha č. 2 – červená plocha),
- g) s usnesením č. 178/12/2011 - zastupitelstvo MO Liberec – Vratislavice nad Nisou po projednání doporučuje změnit pokyny zpracovateli územního plánu Statutárního města Liberec na území MO Liberec – Vratislavice nad Nisou v lokalitě Sladovnická – Donská na plochy bydlení BC2.

Dále k námitce uvádím následující:

1) kapacitní posouzení v návrhu řešení dopravní infrastruktury je naprosto poddimenzováno, neodpovídá reálné skutečnosti a plánované kapacitní průjezdy vozů v této lokalitě v 24 hodinách jsou již v současnosti násobně vyšší, což významně negativně ovlivňuje stávající kvalitu bydlení v této lokalitě. Stávající kapacitní zatížení: rezidenti žijící v této lokalitě, žáci a zaměstnanci SUŠ a MŠ, zaměstnanci a návštěvníci SČVAK, občané, pro něž se komunikace Sladovnická – Donská stala nevhodnou, ale významnou spojnicí mezi ulicemi Tanvaldská – Kunratická.

Z výše uvedeného je patrný chybný odhad, že s dálkovým průjezdem (tranzitem) Donskou, ale i Sladovnickou ulicí se vzhledem k jejímu charakteru, šířkovému uspořádání a podélnému sklonu nepočítá. V současné době není k dispozici žádná komplexní nezávislé studie, posuzující stav vlivu na stav životního prostředí, kvalitu bydlení s reálnou dopravní zátěží v souvislosti s realizací projektu Sladovnická – Donská v této lokalitě – kapacitní posouzení dotčených křižovatek.

2) návrh územního plánu 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších v k. ú. Vratislavice nad Nisou je podřízen vydanému územnímu rozhodnutí pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“ vydané 15. 10. 2008, CJ MML 174102/08. Na základě stavebního zákona § 93 odstavec 1 je platnost územního rozhodnutí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Z výše uvedeného důvodu je informace předkladatele územního plánu o nutnosti podřízení nového návrhu územního plánu Liberec vydanému územnímu rozhodnutí pro projekt „Rezidence na Lukách“ naprosto zavádějící a irelevantní informací.

3) Zásadní podmínkou pro posouzení rozvojové lokality Sladovnická, Donská, Východní, Křivá (2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších v k. ú. Vratislavice nad Nisou) je Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec ze dne 27. 8. 2014, kterým bylo zrušeno stavební povolení pro výstavbu bytových domů „Rezidence na Lukách“, čímž bylo dáno za pravdu odvolatelům při podání námitek proti vydanému stavebnímu povolení: „ bod VII., odstavec 51 – soud tak uzavírá, že napadené rozhodnutí bylo nutno v důsledku nezákonného postupu žalovaného zrušit a věc vrátit správnímu orgánu

k dalšímu řízení. V něm bude třeba provést nový přezkum žádosti o stavební povolení a postupem § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyhodnotit soulad projektové dokumentace s územně plánovací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu“.

Závěr:

Z důvodu zásadního porušení zákonných norem (stavební zákon - viz výše podání těchto námitek), platné územně plánovací dokumentace, závazných usnesení zastupitelstva MO Vratislavice nad Nisou a Rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, žádáme nové posouzení návrhu územního plánu Liberce v lokalitě Sladovnická, Donská, Východní, Křivá Vratislavice nad Nisou (2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších v k. ú. Vratislavice nad Nisou) nezávislým odborným orgánem tak, aby byl zachován stávající charakter lokality v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území (výstavba BC 2 s max. počtem 100 bytových jednotek a vhodnou výstavbou komunikací odpovídající stávajícímu charakteru lokality).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zástavbou lokality „Rezidence Na Lukách“.

Podle podatele územní plán Liberec nerespektuje zákonná pravidla, především § 90 stavebního zákona. Tento paragraf se týká posuzování záměru v rámci územního řízení, což je až další stupeň rozhodování v území. Úkoly územního plánování jsou definovány v § 19. Při tvorbě nového územního plánu se pořizovatel řídil především odstavci a) až e) § 19 SZ.

Námítka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Námítka byla posouzena především s § 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.“* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Námítka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno námítce nevyhovět.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námítky. Projektant na základě uplatněných námitek a schválených pokynů řešení dané lokality opakovaně prověřil a zdejší pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části

pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vtypovaných pro tento způsob využití. Což je i v souladu s trendem zahušťování zastavěného území. V regulativech ÚP z r. 2002 se v regulačních podmínkách pro městské sektory počet bytů neuvádí. Vymezují se pouze návrhové a přestavbové lokality.

Na pozemky parc. č. 1886/1, 1886/3, 1886/5, 1998, 2008/3, 2008/4, 2009/2, 2009/33, 2061/1, 2133/1, 2416/4, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2, 2601/3, 3648 a 3653/3 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou je vydáno územní rozhodnutí ze dne 15.10.2008 pod č.j. SUUR/7120/129434/08-Ře-ÚR o umístění stavby s maximálně 5 podlažími, toto územní rozhodnutí je respektováno a územní plán navrhuje prostorová omezení tak, aby byl tento záměr umožněn. V rámci územního řízení jsou posuzovány jednotlivé zájmy účastníků řízení a dotčených orgánů. Vzhledem k tomu, že se dotčené orgány a účastníci řízení vyjádřili v rámci územního řízení, lze konstatovat, že nejsou ohroženy veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny a další zvláštními zákony chráněné zájmy. Dotčené orgány a účastníci řízení odsouhlasili realizaci záměru, případně jejich námítky byly vypořádány v rámci územního řízení. Navržené prostorové omezení v návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2013) bylo v rámci uplatněných stanovisek odsouhlaseno dotčenými orgány případně dohodnuto v rámci dohodovacích řízení. Výsledkem dohodovacích řízení a znovupověření dané lokality a jejího prostorového využití s ohledem na vydané územní rozhodnutí byly plochy navrženy tak, jak je stanoveno v územním plánu.

Zmiňované závěry o rozvoji území v širších souvislostech v rozhodnutí KÚ LK k územnímu řízení posuzovaly koncepci ÚP města Liberec platného od r. 2002 a nikoliv koncepci ÚPL. Nelze je tedy bezvýhradně převzít do nově pořizovaného ÚP, který má stanovenou odlišnou koncepci. ÚPL je pořizován v širších souvislostech, je stanovena urbanistická koncepce i dopravní koncepce zohledňující celé město i jeho jednotlivé části.

Rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány především dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Podatel také rozporuje návrh veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření tohoto propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z.4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Návrh komunikace Z.4.12.DS posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace v návrhu pro společné jednání (2012) vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůněmi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, ani ke změně trasy veřejně prospěšné stavby, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0539 – Rostislav Hlebák

CJ MML 148675/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/6, 2587/1, 2590/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s novým návrhem územního plánu. Konkrétně se jedná o umístění a z toho vyplývající pozdější výstavbu plánované komunikace a plánované zástavby vícepodlažními bytovými domy na Nové Rudě v oblasti mezi budovou SČVK a Benzínovou pumpou ETK tzv. „Nová Křivá“.

- Zásah do vlastnických práv.
- Znehodnocení stávajících parcel
- tržní cena zbývajících parcel výrazně poklesne – kdo si koupí parcely, která by měla sousedit s poměrně rušnou komunikací.
- Znehodnocení obytných nemovitostí na parcelách sousedících s plánovanou komunikací.
- Zhoršení životního prostředí v okolí komunikace
- hlučnost
- prašnost
- znečištění ovzduší výfukovými plyny
- vibrace
- Výrazně stoupne nebezpečí úrazu pro mé i ostatní děti z přilehlých domů (např. sražením automobilem...)
- změny mikroklima (např. nárůst okolní teploty v případě slunečných dnů...)
- Narušení klidu, atmosféry a atraktivity stávající lokality.
- Pro lidi co tu žijí se jedná o nevratný zásah do krajiny, jejich domova, který změní jejich životní standard a zhorší jejich životní prostředí.

6. Ztráta podzemních vod (hrozící ztráta vody ze studní).

Dojde k zásadnímu narušení původní struktury krajiny. Současný charakter zástavby v této lokalitě je vesnického typu, kde je doprava zajištěna příjezdovými komunikacemi k rodinným domkům. Bydlení čisté tj. zástavba rodinnými domy by měla být zachována v celé oblasti. Rychlostní, ani jiná průjezdná komunikace zde není zapotřebí. Co se týká silového dopravního zajištění nachází se nedaleko cca 500m vzdušnou čarou rychlostní komunikace

ve směru na Jablonec nad Nisou. Na veřejném projednání bylo řečeno, že chceme Liberec pro občany, tedy takový, aby se v něm občanům lépe žilo.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2587/6, 2587/1, 2590/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemků parc. č. 2587/6, 2587/1, 2590/1 stabilizované plochy bydlení (BC), část pozemků parc. č. 2587/6, 2587/1, 2590/1 přestavbová plocha veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 2590/1 a část pozemků parc. č. 2587/6 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 2587/1 návrhové plochy bydlení (B), část pozemků parc. č. 2587/1, 2587/6 návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 stabilizovaná plocha bydlení (B). Část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 stabilizovaná plocha bydlení (B). Část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 stabilizovaná plocha bydlení (B). Část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO). Část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 plocha změn dopravy silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO). Část pozemků parc. č. 2590/1, 2587/1, 2587/6 plocha změn dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2987/1, 2987/6 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemků parc. č. 2987/1, 2987/6 byl zahrnut do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Pozemek parc. č. 2590/1 byl zahrnut do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v návrhu pro veřejné projednání (2018) označené jako komunikace 4.12.M.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Na pozemky podatele zasahuje návrh plochy dopravní infrastruktury – silniční 4.12.M (resp. plochy dopravy silniční Z.4.12.DS), vymezené jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Tato komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581).

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: 4.12.M - *nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla podél východní strany pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba D16 – Východní. Ačkoli byla trasa této veřejně prospěšné stavby několikrát upravována a prověřována, tak na pozemcích podatele zůstala její trasa shodná.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezena šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Územní plán Liberec byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh namítané plochy dopravní infrastruktury není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Charakter lokality byl již změněn intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby. Výstavba v lokalitě je navrhována dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“) a nutnost určité míry intenzifikace využití území tak, aby byly naplněny rozvojové potřeby města a zároveň nedocházelo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

Návrh komunikace „Nová Křivá“ posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Soustava pivovarských rybníků je součástí územního systému ekologické stability vymezeného na území města, čímž je zajištěna jejich ochrana před poškozováním. Návrh komunikace „Nová Křivá“ rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků posiluje tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde k výšší bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů. Na pozemky podatele zasahuje ve všech fázích projednání ÚPL.

Změnu tržní hodnoty pozemku jeho napojením na kapacitní komunikaci nelze v této fázi předjímat.

Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepšší hygienické podmínky v území.

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

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0540 – Viktor Adam

CJ MML 149149/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/7

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

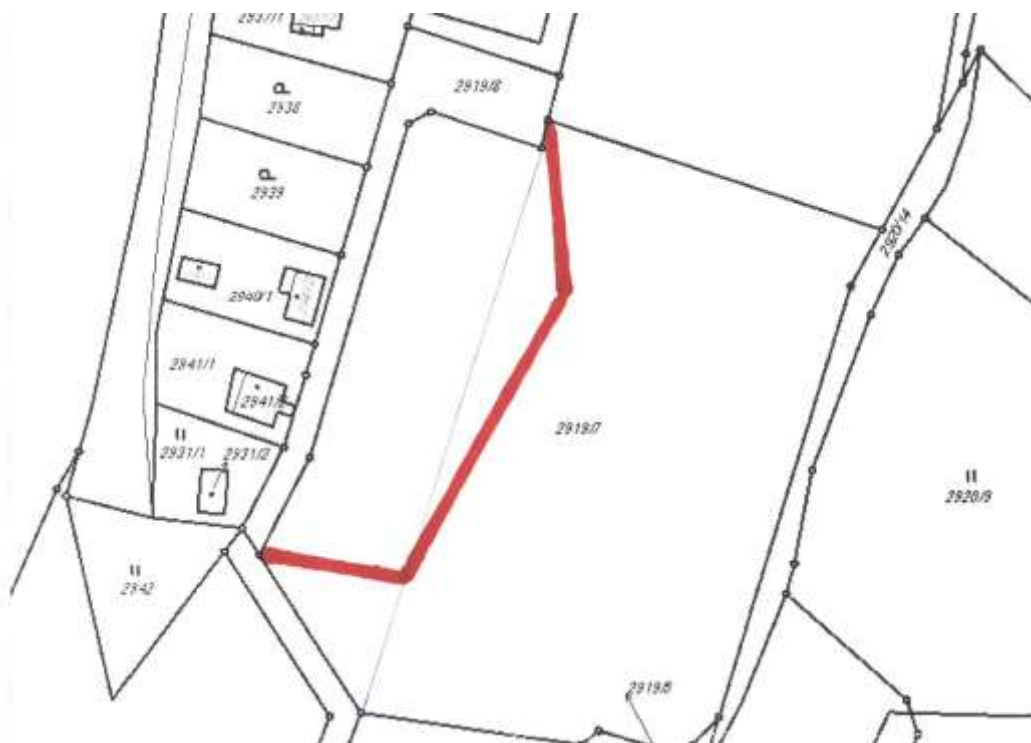
Text námítky:

NÁMITKA: ŽÁDÁME O ÚPRAVU NÁVRHU ÚZEMNÍHO
PLÁNU – PLOCHY BYDLENÍ NA NAŠEM POZEMKU
Č. 2919/7 DLE NÁKRESU

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

JSME UCHOTNI VZDÁT SE DOLNÍ ČÁSTI
NÁVRHOVANÉHO PLÁNU VE PROSPĚCH HORNÍ
ČÁSTI POZEMKU – NÁKRES PŘIKLÁDÁM



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2919/7 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy zemědělské (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2919/7 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel požaduje rozšíření rozvojové plochy pro bydlení na větší část pozemku.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP (2018) byla námitka posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant na základě posouzení s ohledem na celkovou koncepci a požadavky na konkrétní řešení dané lokality posoudil, vyhodnotil a navrhl předmětný pozemek v konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených obytných lokality 5.58.BS2.

Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů k navržené zastavitelné ploše označené 5.58.BS2:

Dotčený orgán KÚLK ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1 stanovisko:

„5.47.BS2. 5.48.BS2 - velké lokality zasahující do volné krajiny. V návaznosti na okolní zástavbu rodinnými domy, z důvodu zachování krajinného rázu místa a jeho ochrany ve smyslu § 12 zákona požadujeme úpravu regulativů na BS1, případně směřovat zástavbu pouze podél stávající čestní sítě.“

„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na

chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

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

“5.48 BS2, 5.58 BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 2,9 ha, kde převažuje I. a II. tř. ochrany. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volně krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“

Na základě uplatněných stanovisek a proběhlých dohod byl rozsah plochy 5.58.BS2 (označení z konceptu ÚP (2011)) upraven a v daném rozsahu odsouhlasen dotčenými orgány.

V ÚPL je na základě výše uvedeného navržena větší část předmětného pozemku do ploch zemědělských. V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí plochy „přírody a krajiny – orná půda“. Nově navrhovaná rozvojová plocha pro bydlení doplňuje stávající zástavbu podél západního okraje pozemku.

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

Rozšířením zastavitelné části pozemku do ucelené zemědělské plochy by došlo k nežádoucímu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovené funkce v předešlých fázích projednání jsou v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0541 – Ing. Petr Křížánek, Ph.D., Petra Křížánková

CJ MML 148671/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2593/7, 2593/8, 2591/2, 2591/1, 2592, 2593/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

V souvislosti s koncepcí dalšího využití našich nemovitostí jsme byli zcela náhodně seznámeni s návrhem územního plánu a studií, který se bezprostředně dotýká lokality Vratislavice nad Nisou, především pak ulice Křivá.

Tento územní plán s námi nebyl nijak konzultován, nebyli jsme ani upozorněni na možnost se k němu vyjádřit, a přesto tento územní plán je nyní připraven k projednání a ke schválení.

Při prostudování územního plánu jsme zjistili, že územní plán zcela nerespektuje naše vlastnické právo, způsobuje hrubý zásah do výkonu vlastnického práva a znemožňuje jeho řádný výkon. Dle územního plánu má být zbudována komunikace po ulici Křivá a Nová Křivá, když tato komunikace má být zásadní komunikací spojující sídliště Kunratická s Tanvaldskou ulicí poblíž SČVK a.s.

Nově zbudovaná komunikace má být postavena po parcelách, které jsou v našem výlučném vlastnictví, a s tímto nesouhlasíme. Komunikace vede především přes parcely č. 2593/7, 2593/8 a 2591/2. Tyto parcely tak budou zcela znehodnoceny. Namítáme, že kromě zásahu do výkonu vlastnického práva je navrhovanou změnou územního plánu porušen stavební zákon, neboť nově zbudovaná komunikace půjde v bezprostřední blízkosti obytných domů, které byly v nedávné době zkolaudovány, nebude dodržena ani šířka pro tuto komunikaci a návrh koridoru, která má být vytvořen, opět zasahuje do výkonu vlastnického práva.

Není řešena otázka výrazného poškození životního prostředí zbudováním této komunikace, zvláště když podle současného územního plánu v daném katastrálním území je povolena výstavba rodinných domů venkovského typu. Pro takovéto domy není třeba zbudovat další komunikaci. Komunikace, která je navrhována v podstatě kopíruje jinou komunikaci spojující sídliště Kunratická s ul. Tanvaldská bezprostředně kolem areálu SČVK, a.s.

Výstavbou komunikace dojde k poškození již stávajících domů trvalými ořesy a výfukovými plyny, dojde ke zvýšení prašnosti, hlučnosti a vibracím. Jedná se o klidovou zónu, kdy naopak zbudováním komunikace tato klidová zóna bude zcela zničena. Dojde ke snížení hodnoty nově vybudovaných nemovitostí a zásadní otázkou je pak ztráta podzemní vody, která je využívána pro dodávku vody do nemovitostí v lokalitě postavených. Dojde ke zhoršení bezpečnosti bydlení obyvatel a především pak dětí v rodinných domech. Současná výstavba plně odpovídá územnímu plánu, charakter zástavby v této lokalitě je vesnického typu, kde doprava je zajištěna již zbudovanými příjezdovými komunikacemi k jednotlivým rodinným domům. Navíc komunikace by měla být doplněna chodníkem, který půjde max. 3 metry od zkolaudovaných domů, čímž dojde k narušení soukromí.

Před vydáním územního rozhodnutí by měl být také zpřesněn mapový podklad pro jeho vydání, neboť se zde nachází rybníček, prameniště vody a je tedy zřejmé, že tyto právní a majetkové záležitosti nejsou vyřešeny.

Původní tvar této komunikace byl zcela odlišný a je evidentní, že zbudováním této komunikace je zásah do vlastnických práv řady subjektů v souvislosti s předpokládanými nebo zřejmě předpokládanými developerskými projekty.

Proti tomuto územnímu plánu již v předchozím období brojila řada občanských sdružení jednotlivých občanů a byly vznášeny námitky proti územnímu plánu města Liberce. Přesto že o těchto námitkách a stejně tak i námitkách našich, nebylo dosud rozhodnuto, je připravováno schválení územního plánu a studií.

Trváme na tom, aby o námitkách proti územnímu plánu bylo řádným způsobem rozhodnuto ve správním a stavebním řízení, my jsme měli možnost se k jednotlivým rozhodnutím řádně

vyjádřit a především, aby před vydáním rozhodnutím byla zjištěna odborná stanoviska odboru životního prostředí, dopravy, stavebního úřadu, hygieny a dalších.

Bez řádného rozhodnutí o námitkách nemůže žádný územní plán nabýt účinnosti a nepochybně by mohla nastat situace, že neschválený územní plán může být v rámci přezkumné činnosti nadřízeného správního orgánu zrušen jako vydaný předčasně.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2593/7, 2593/8, 2591/2, 2591/1, 2592, 2593/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení (BC). Pozemek parc. č. 2592 návrhová plocha bydlení (BC).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení (B). Pozemek parc. č. 2592 návrhová plocha bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení (B). Pozemek parc. č. 2592 návrhová plocha bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení (B). Pozemek parc. č. 2592 návrhová plocha bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení (B). Pozemek parc. č. 2592 návrhová plocha bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 2592 plocha změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO). Pozemek parc. č. 2592 plocha změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2591/1, 2591/2, 2593/1, 2593/7, 2593/8 a část pozemku parc. č. 2592 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemku parc.č. 2592 byl zahrnut do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury 4.12.M.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Podél pozemků podatele vede návrh plochy dopravní infrastruktury – silniční 4.12.M (resp. plochy dopravy silniční Z.4.12. DS), vymezený jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla podél západní strany pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba D16 – Východní. Ačkoli byla trasa této veřejně prospěšné stavby několikrát upravována a prověřována, tak v blízkosti pozemků podatele zůstala její trasa shodná.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s návrhem platného ÚPML i nového ÚP Liberce je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Návrh komunikace Z4.12.DS posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Soustava pivovarských rybníků je součástí územního systému ekologické stability vymezeného na území města, čímž je zajištěna jejich ochrana před poškozováním. Návrh komunikace „Nová Křivá“ rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků posiluje tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde k zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepší hygienické podmínky v území.

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

Jak bylo s jednotlivými námitkami a připomínkami naloženo a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek se veřejnost dozví v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydá. Stavební zákon neukládá povinnost individuálně písemně informovat jednotlivé osoby uvedené v § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona o tom, jak byla jejich námitka či připomínka vypořádána. Zákonodárci při tvorbě stavebního zákona záměrně nevloží tuto povinnost jednotlivě písemně informovat každého, kdo uplatnil námitku a připomínku. Vycházeli z toho, že územní plán se týká velkého počtu osob a subjektů a nebylo by tedy finančně ani personálně únosné obesílat jednotlivé podatele. Proto se územní plán vydává formou opatření obecné povahy, jehož součástí je odůvodnění, ve kterém v kapitole ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ a v kapitole VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK budou náležitě a v souladu se zákonem vyrozuměni jednotliví podatelé. Z důvodu rovného přístupu nelze vyhovět jednotlivým podatelům o přednostní písemné poskytování informací.

Opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, je akt, který se týká velkého počtu účastníků v určitém území, které je předmětem jeho řešení. Dle § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění jsou v řízení s velkým počtem účastníků (tj. více jak 30 účastníků) účastníci obesílání veřejnou vyhláškou.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0542 – Rostislav Hlebák

CJ MML 148678/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/4, 2594/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

TEXT NÁMITKY:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu. Konkrétně se jedná o umístění a z toho vyplývající pozdější výstavbu plánované komunikace na Nové Rudě v oblasti mezi budovou SČVK a Benzínovou pumpou ETK tzv. „Nová Křivá“

ODŮVODNĚNÍ:

Na parcele č. 2587/4 mám postaven rodinný dům. Zbytek parcely č. 2587/4 a parcela č. 2594/1 tvoří zahradu. Plánovaná komunikace zasahuje do těchto pozemků z cca 30% a to tak, že sousedí delší hranou. Oříznutím vznikne nežádoucí tvar parcely tzv. "nudle". Plánovaná komunikace znehodnotí mé investice do bydlení. Jedná se o:

1. Zásah do vlastnických práv.
2. Znehodnocení stávajících parcel
 - tržní cena zbývajících parcel výrazně poklesne – kdo si koupí parcely, která by měla sousedit s poměrně rušnou komunikací.
3. Znehodnocení obytné nemovitosti na parcele sousedící s komunikací.
4. Zhoršení životního prostředí v okolí komunikace
 - hlučnost
 - prašnost
 - znečištění ovzduší výfukovými plyny
 - vibrace
 - Výrazně stoupne nebezpečí úrazu pro mé i ostatní děti z přilehlých domů (např. sražením automobilem...)
 - změny mikroklima (např. nárůst okolní teploty v případě slunečných dnů...)
5. Narušení klidu, atmosféry a atraktivity stávající lokality.
 - Pro lidi co tu žijí se jedná o nevratný zásah do krajiny, jejich domova, který změní jejich životní standard a zhorší jim životní prostředí.

Dojde k zásadnímu narušení původní struktury krajiny. Současný charakter zástavby v této lokalitě je vesnického typu, kde je doprava zajištěna příjezdovými komunikacemi k rodinným domkům. Co se týká silového dopravního zajištění, nachází se nedaleko (cca 500m vzdušnou čarou) rychlostní komunikace ve směru na Jablonec nad Nisou. Na veřejném projednání bylo řečeno, že chceme Liberec pro občany, tedy takový, aby se v něm občanům lépe žilo.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2587/4, 2594/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 2587/4 stabilizovaná plocha bydlení (BC) a přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Pozemek parc. č. 2594/1 návrhové plochy bydlení (BC) a přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 2587/4 stabilizovaná plocha bydlení (B) a návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2594/1 návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 2587/4 stabilizovaná plocha bydlení (B) a přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2594/1 návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 2587/4 stabilizovaná plocha bydlení (B) a přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2594/1 stabilizovaná plocha bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 2587/4 stabilizovaná plocha bydlení (B) a přestavbová plocha dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2594/1 stabilizovaná plocha bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2587/4 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ) a část do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti - komunikace. Pozemek parc. č. 2594/1 byl zahrnut zčásti do návrhových a zčásti do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ) a zčásti do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti - komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v návrhu pro veřejné projednání (2018) označené jako komunikace 4.12.M.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Na pozemky podatele zasahuje návrh plochy dopravní infrastruktury – silniční 4.12.M (resp. plochy dopravy silniční Z.4.12.DS), vymezené jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r.

2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Tato komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581).

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla podél východní strany pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba D16 – Východní. Ačkoli byla trasa této veřejně prospěšné stavby několikrát upravována a prověřována, tak na pozemcích podatele zůstala její trasa shodná.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu rychle se rozvíjející části města. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezena šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Územní plán Liberec byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh namítané plochy dopravní infrastruktury není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Charakter lokality byl již změněn intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby. Výstavba v lokalitě je navrhována dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“) a nutnost určité míry intenzifikace využití území tak, aby byly naplněny rozvojové potřeby města a zároveň nedocházelo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

Návrh komunikace „Nová Křivá“ posiluje rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde ke zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Soustava pivovarských rybníků je součástí územního systému ekologické stability vymezeného na území města, čímž je zajištěna jejich ochrana před poškozováním. Návrh komunikace „Nová Křivá“ rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků posiluje tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde k výšší bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů. Na pozemky podatele zasahuje ve všech fázích projednání ÚPL.

Změnu tržní hodnoty pozemku jeho napojením na kapacitní komunikaci nelze v této fázi předjímat.

Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepšší hygienické podmínky v území.

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

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0543 – Vítězslav Košek

CJ MML 149535/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 753

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: *Změna pozemku PC 753 z zemědělský půdní fond na stavbu parcely*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Zájem, rodinné vazby a možnost nového bydlení pro dceru a její rodinu. Vzhledem k poloze pozemku, kde je příslušná cesta a dostupnost sítě se možnost developerské v této lokalitě nabízí.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 753 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 753 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 753 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a nesouhlasí s vymezením ploch zeleně. Požaduje vymezení plochy pro bydlení.

Námitka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek se nachází v širší lokalitě Tyršova vrchu. Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování lokality Tyršova vrchu. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Vymezením plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení plochy pro bydlení předurčuje místa budoucí zástavby a zástavba v tomto místě by negativně ovlivnila hodnotu daného území.

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

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

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto

pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0544 – Ing. Tomáš Nevole

CJ MML 148814/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1877/1 – 1877/63, 1875, 1878/2 – 1878/5

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Žádáme, aby v ploše B.3.35.35.z, na základě připomínky CJ MML 071264/16 z 5.4.2016 firmy DP IMMO Real nově vydělené z původní plochy 160.B.3.25.50.z, byly změněny nově navrhované regulativy tak, aby odpovídaly platnému územnímu rozhodnutí SDÚ/7120/1880/97-Ou o umístění řadových rodinných domů a také charakteru okolní zástavby, tj. Kn-25% a Kz-45%.

V zastoupení vlastníků nemovitostí v Pivovarské ulici si dovoluji vznést námítky k výše zmíněné připomínce a k návrhu regulativů plochy B.3.35.35.z, nově vydělené z původní plochy 160.B.3.25.50 tak, aby odpovídaly platnému územnímu rozhodnutí. Firma DP IMMO Real svůj požadavek na změnu regulativů pro uvedené pozemky odůvodňuje nesouladem s pravomocným územním rozhodnutím č.j. SDÚ/7120/1880/97-OU.

Ze skutečnosti, že byla připomínka přijata a zapracována do nového návrhu územního plánu je bohužel zřejmé, že pravdivost jejího zdůvodnění (nesoulad s vydaným územním rozhodnutím) nebyla zřejmě vůbec ověřována!

Koeficienty zastavěnosti a zeleně, které autor připomínky udává pro povolenou výstavbu, územnímu rozhodnutí ani stavebnímu povolení neodpovídají – dovoluji si shrnout předmět a podmínky vydaných rozhodnutí a povolení:

Územní rozhodnutí č.j. SDÚ/7120/1880/97-OU

Toto rozhodnutí řeší změnu **územního rozhodnutí** ze dne 5.8.1997 č.j. SDÚ/7120/543/96Ou na

„4 rodinné domy v ul. Pivovarská včetně zpevněných ploch a přípojek vody, plynu, kanalizace a elektropřípojek“

na stavbu

„15 řadových rodinných domů včetně přípojek vody, kanalizace, plynu, elektropřípojek, zpevněných ploch a přístupových komunikací“.

Z textu spisu citujeme:

Stavba obsahuje: Změny vyplývající z jiného typu a počtu rodinných domů, nové umístění na pozemcích a nové architektonické řešení. Jedná se o 3 objekty s 5 řadovými domy, celkem 15 řadových domů, které obsahují dvě obytná podlaží a obytné podkroví, hřeben ve výši 10 m od upraveného terénu. Střechy jsou valbové ve sklonu 45°. Garáže jsou součástí objektů. Připojení na inženýrské sítě se nemění, zvýšené nároky byly se správci sítí projednány.

Zásobování energiemi a vodou je řešeno z ulice Pivovarská, odkanalizování kanalizační přípojku DN 300 dl. 293 m, svedenou přes pozemky parc. č. 1593 a 1592 do nově zřízené kanalizační šachty v ul. Chmelařská.

Z podmínek pro projektovou přípravu stanovených v rozhodnutí vybíráme:

- *Rodinné domy včetně zpevněných ploch budou umístěny ve vzdálenosti 6 m od hranice s pozemkem č. parc. 1679/1. (pozn. – jedná se o pozemek Pivovarské ulice)*
- *Parcelace bude provedena dle zákresu do kopie katastrální mapy. Odstupová vzdálenost mezi objekty řadových domů bude 20,7 m.*
- *Pro vydávání stavebního povolení na jednotlivé objekty je nutno dodržet tyto regulační podmínky stanovené odborem územního plánu a architektury Města Liberec:*
 - *dodržovat parcelaci dle studie zástavby v Pivovarské ulici ve Vratislavicích;*
 - *uliční čára je 6 m od hranice pozemku;*
 - *počet podlaží RD – 2 nadzemní podlaží (přízemí a 1. patro) a obytné podkrovní;*
 - *typ střech u RD – šikmé o minimálním sklonu 45° (sedlová, stanová, valbová, mansardová) s tím, že budou členěny jednotlivými konstrukcemi (vikýře, štíty a pod.), aby zdobňovaly měřítko objektů a plochu střech;*
 - *povrchové úpravy RD – použitím povrchových materiálů se objekty přizpůsobí stávající tradiční zástavbě v území;*
 - *garáže budou součástí objektů – vestavěné nebo přistavěné;*
 - *na vlastním pozemku RD bude vyřešena možnost parkovacího stání pro 1 vozidlo;*
 - *Parcelace bude provedena dle zákresu do kopie katastrální mapy. Odstupová vzdálenost mezi objekty řadových domů bude 20,7 m.*
 - *Parcelace bude provedena dle zákresu do kopie katastrální mapy. Odstupová vzdálenost mezi objekty řadových domů bude 20,7 m.*
- *Nezastavěné části stavebních pozemků budou ozeleněny. ...*

Na základě tohoto rozhodnutí bylo následně vydáno stavební povolení č.j. SÚS/7130/3192/1999-Vr z 29.12.1999:

Stavební povolení č.j. SÚS/7130/3192/1999-Vr z 29.12.1999 na

„15 řadových rodinných domů včetně přípojek a zpevněných ploch a přístupových komunikací“.

Z textu opět citujeme:

Jedná se o tři samostatné objekty, které se dále dělí na 5 rodinných domů každý o dvou bytových jednotkách (celkem 30 bytových jednotek). Stavba je nepravidelného půdorysu o max. rozměrech 13,75x35,6 m, výšky 8,35 m od podlahy přízemí po hřeben střechy. Součástí stavby 15 RD bude i provedení oplocení, zpevněných ploch, parkovišť a terénní a sadové úpravy pozemku investora.

Stavba tří objektů budou vzdáleny 8,0 m od hranice p.p.č. 1679/1 (ul. Pivovarská) mezi jednotlivými sekcemi bude volný prostor 24,0 m.

Jak vyplývá z výkresové dokumentace pro stavební povolení a z výše citovaného je zřejmé, že prakticky veškeré informace, týkající se tohoto územního rozhodnutí a uvedené v připomínce novému územnímu plánu, ani v nejmenším neodpovídají skutečnosti:

1. Územní rozhodnutí (ani následně vydané stavební povolení) vůbec **neřeší umístění zmiňovaných řadových garáží** – v žádném případě se tedy nejedná o umístění „řadových

domů a řadových garáží“. Za příjezdovou komunikací jsou proti jednotlivým objektům navržena pouze parkovací místa.

- Podle projektu pro stavební povolení **koeficient zastavěnosti rozhodně nedosahuje udávaných Kn-41%**. Podle platné katastrální mapy, do níž jsou již objekty zaneseny, činí Kn-23% pro samotné domy. Pokud k nim připočítáme i plochy v katastrální mapě nezanesených vyvýšených teras v zahradách a vyvýšených zápraží před vchody, zakreslených v situaci stavby, dosáhne hodnota nejvýše Kn-29%.
- Podle projektu pro stavební povolení **koeficient zeleně jednoznačně není udávaných Kz-31%**. Zahrady bez teras a trávníky před domy a okolo parkovacích míst (i se stromy) dávají v součtu Kz-44%.
- Pokud se tedy v připomínce tvrdí, že původní hodnoty Kn a Kz jsou „nepříznivější, než námi navrhované“ (tj. méně zeleně a více zástavby), je tomu ve skutečnosti právě naopak. **Koeficient zastavěnosti by oproti platným rozhodnutím nově vzrostl Kn-23%(29%) na Kn-35% (tedy 1,2-1,5 násobně) a koeficient zeleně poklesl z Kn-44% na Kz-35% (tj. o cca 1/5).** V duchu obhajoby nových hodnot v připomínce tak „zkvalitnění projektu“ přinese jednoznačné zhoršení.

Závěr:

K nastavení regulativů v uvedené ploše na Kn-35% a snížení na Kz-35% není z pohledu platných rozhodnutí důvod.

Protože terasy a zápraží u RD opticky příliš nevadí a v podstatě by bylo možné je do Kn nezapočítávat, **trváme vzhledem k výše zmíněným skutečnostem na ponechání původního regulativu Kn-25%**. V souladu s vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením **požadujeme dodržení hodnoty koeficientu zeleně minimálně na hodnotě Kz-45%**. Takto nastavené regulativy budou rovněž v souladu s charakterem okolní zástavby.

V příloze přikládám srovnání Kn a Kz dle platných rozhodnutí.

projekt dle SP	plocha m ²			projekt dle SP vč. zápraží a teras		
domy	1293	1293	23%	1293	1625	29%
zápraží	90,5	1793	32%	90,5		
terasy	241,5			241,5		
parkovací stání	540	1793		540	1461	26%
zpevněné	921			921		
zahrady bez teras	2017	2463	44%	2017	2463	44%
trávníky	446			446		
CELKEM	5549	7342	100%	5549	5549	100%

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1877/1 – 1877/63, 1875, 1878/2 – 1878/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4).

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B3.35.35).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.35.35.z).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.35.35.z).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje změnit koeficient zastavění na pozemcích tak, aby minimální koeficient zeleně byl vyšší. Pozemky parc. č. 1877/1 – 1877/63, 1875, 1878/2 – 1878/5 byly sloučeny pod parc. č. 1877/3 a 1878/2.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek tvoří proluku v hustě zastavěném území. Lokalita je součástí centrální části obce, dobře dostupná veřejnou dopravou. Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přehodnotil lokalitu v souladu s pokyny: „*prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci*“ a „*Dále bude podrobněji prověřena koncepce krajiny, zahušťování zástavby v intravilánu a s tím související vhodnost zastavitelných ploch na okraji města. Cílem je redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Důraz bude kladen na vhodné rozmístění bytů do území.*“

Pořizovatel posoudil požadavek uvedený v námitce také s PÚR ČR zejména s republikovou prioritou 16: „*Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorčují stav i hodnoty území.*“.

Na pozemku byl stanoven koeficient maximálního zastavění nadzemními stavbami Kn na 35% a koeficient minimálního podílu zeleně také 35%. Tím byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu řadových domů nebo jiný typ hustší zástavby. To ovšem neznamená, že plocha musí být v této míře zastavěna. Podíl zeleně a zpevněných ploch bude řešen v dalších fázích projektové přípravy vlastního záměru.

Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku.

Z pohledu obecných principů udržitelného územního plánování a v souladu se Zadáním ÚP ÚPL usiluje o zahušťování a zvyšování stavební struktury města zejména tam, kde je to vhodné – v centrálním prostoru města.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0545 – Petr Svoboda

CJ MML 148680/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1087

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA:
 POZEMEK p.č. 1087, 1098, 1099 a 1100 TVOŘÍ
 NEDÍLNÝ OCEK. NENÍ MOŽNÉ, ABY POZEMEK 1087
 BYL ZAŘAZEN DO PLOCH Z1 – NEZASTAVITELNÉ.
 JEDNÁ SE O SOUKROMÝ MAIEK, KTERÝ CHCEME
 VYUŽÍT KE STAVBĚ RODINNÉHO DOMU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1087 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha sídlení zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha sídlení zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha sídlení zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha sídlení zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zeleně sídlení (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zeleně sídlení (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1087 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1087 v k.ú. Vratislavice nad Nisou do ploch sídlení zeleně (Z) a požaduje zařazení pozemku do ploch bydlení (B).

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek také součástí ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. A do ploch zeleně byl navrhován ve všech fázích projednání ÚPL.

Podle platných územně analytických podkladů leží pozemek téměř celé v zóně záplavového území Q100 zasahuje na pozemek téměř v celém jeho rozsahu.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území byl pozemek zahrnut do nezastavitelné plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Při stanovení funkčního využití bylo přihlédnuto k platným územně analytickým podkladům, podle kterých se přibližně polovina pozemku podél řeky nacházela v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy a celé v záplavovém území Lužické Nisy Q100. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území. Dotčený pozemek se nachází v kategorii ohrožení „střední“, ve které je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

Vymezení zastavitelné plochy by narušilo pás zeleně pronikající podél vodního toku z okolní krajiny do intenzivně zastavěného území města. Tuto hodnotu území stanovená koncepce rozvoje v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje. Lužická Nisa je zároveň lokálním biokoridorem, který je součástí územního systému ekologické stability vymezeném na území města.

Dle odůvodnění územního plánu 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 omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených

areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pozemek byl vymezen do ploch zeleně ve všech fázích projednání ÚPL. Z důvodu jeho polohy v záplavovém území a zařazení do střední kategorie ohrožení v mapách povodňového ohrožení a povodňového rizika, ve kterých se vymezování nových ploch pro výstavbu nedoporučuje, není vymezení nové plochy pro bydlení akceptovatelné.

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha rozvojových ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0546 – Zdenka Svobodová

CJ MML 148686/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1028/4

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:
POŽADUJEME ZARADIT DO ZASTAVĚNÉHO
ÚZEMÍ - JAKO POKRAČOVÁNÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBY
VYUŽITÍ KE STAVBĚ RODINNÝCH DOMŮ

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1028/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení na části pozemku parc. č. 1028/4 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou .

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování

pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Jedná se o pozemek navazující na stávající zástavbu v městské části Vratislavice nad Nisou, jedná se o rozvojovou oblast města. Jde o lokalitu v okrajové části města mezi železniční tratí a stávající zástavbou rodinných domů. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemcích navrženy nezastavitelné plochy přírody a krajiny.

V konceptu ÚP (2011) byla parcela č. 1028/4 navržena jako návrhová plocha bydlení 5.87.BS1. Parcela č. 1030/2 byla navržena jako stabilizovaná plocha bydlení.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato plocha rozšířena i na parcelu p.č. 931/1, ale na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byl rozsah lokality upraven zpět na část lokality projednanou v konceptu ÚP (2011).

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití.

Pozemek parc. č. 1028/4 byl zařazen do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které mají za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu.

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. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

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

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

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadají i pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0547 – Adriana Foltová

CJ MML 149487/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 792, 793

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA: ŽADÁM, ABY PARCELY č. 792, 793 BYLY VEDENY
JAKO STAVEBNÍ A PŘEVEDENY Z B2 NA B1

ODŮVODNĚNÍ:

NA UVEDENÝCH PARCELÁCH CHCI V JEDNOU STAVĚT
PŘÍZEMNÍ DŮM PRO INVALIDNÍHO IMOBILNÍHO SYNA NA VOZÍKU
- 2TP/P



Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 792, 793 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhová plocha smíšená obytná (BS2).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhová plocha bydlení (B2.15.70).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhová plocha bydlení (B2.15.70).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha bydlení (B2.15.70).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhová plocha bydlení (B2.15.70).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhová plocha bydlení (BO.2.15.70).

Dokumentace pro vydání (2022): návrhová plocha bydlení (BO.2.15.70).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 792, 793 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel vymezil území dotčené námítkou uvedením pozemků parc. č. 792 a 793 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se stanovenou podlažností a požaduje, aby zde bylo možno postavit přízemní dům.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“ a s § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona: „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět částečně.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání byly podmínky prostorového uspořádání znovu prověřeny a v ÚPL jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy, tedy i pro plochu 5.51.B2.15.70, která zahrnuje předmětné pozemky parc. č. 792 a 793. Projektantem byly prověřeny jednotlivé plochy a podmínky prostorového uspořádání lokality jsou dány regulačním kódem. Pro plochu zahrnující předmětné pozemky je stanoveno prostorové omezení dané kódem 5.51.B2.15.70, je tedy vytvořen předpoklad pro výstavbu rodinného domu za splnění stanovených podmínek.

Koeficient podlažnosti udává maximální možnou výšku objektu. V případě podlažnosti 2 je maximální výška stanovena na 12 m. Minimální výška stanovena není, a to pro podlažnosti nižší než tři. Podle bodu **F.4.2.3 regulativů nového návrhu ÚP musí objekty určující prostorovou strukturu plochy** – tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství – pro výškovou hladinu 3 a více dosahovat minimálně $\frac{2}{3}$ stanovené výšky v m. Pozemek podatele je zařazen do výškové hladiny 2, proto se na něj minimální stanovená výška nevztahuje.

Funkční regulativ plochy, ve které je umístěn pozemek podatele, umožňuje stavbu nízkopodlažního domu. Měl by tedy potřeby podatele uspokojit.

Námitce se nevyhovuje ve změně maximální přípustné podlažnosti, nicméně je vytvořen předpoklad pro výstavbu nízkopodlažního domu na pozemku. Proto se námitce vyhovuje částečně.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0548 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150248/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2950/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Požadují rozšíření určení plochy pro bydlení či smíšených aktivit. Zároveň požadují změnu regulačního kódu, tak aby parcely mohly mít výměru dle geometrického plánu, který je již vypracován.

Pozemek byl již rozdělen geometrickým plánem a některé vzniklé parcely byly již rozprodány. Pozemek je dobře napojitelný na technickou infrastrukturu a má dopravní dosažitelnost. Respektují navrhovanou trasu plynovodu na mém pozemku, kde je možno napojit regulační. Požadují účast na konzultaci nového řešení lokality.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS) a stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn dopravní silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn dopravní silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2950/1 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ), návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační (ZR), návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční – komunikace, stabilizované plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím severní části pozemku parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou jako plochy sídelní zeleně (Z). Požaduje, aby byla rozšířena plocha pro bydlení nebo smíšené aktivity a požaduje změnu koeficientu. Pozemek byl během pořizování ÚPL rozparcelován, ale námitka se bude zabývat pozemkem v původní velikosti.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) a následně návrhu ÚP (2012) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou byla severní část pozemku zařazena do plochy veřejných prostranství – zeleň (v konceptu ÚP (2011) a dále do ploch sídelní zeleně (v návrhu ÚP (2012) a dalších fázích pořizování ÚPL). Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. Severní část pozemku je ovlivněna existencí dvou vedení vysokotlakého plynovodu a jejich ochranného a bezpečnostního pásma, které je široké až 40 metrů od vedení plynovodu. Mezi dvě stávající vedení vysokotlakého plynovodu je navrhováno další vedení vysokotlakého plynovodu. Toto nové vedení nemůže již více ovlivnit okolní zastavitelné plochy. Plocha pro bydlení je navržena až po styk s nejjihněji vedeným vedením vysokotlakého plynovodu, které se nachází v severní části dotčeného pozemku. Zároveň tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

V novém návrhu ÚP (2016) byl na části pozemku zařazeném do sídelní zeleně vymezen zelený pás. Tyto pásy pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi

zastavěného území. 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. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015, které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. c) se má prověřovat a posuzovat potřeba změn v území mimo jiných s ohledem na jejich přínosy a problémy na veřejnou infrastrukturu. V tomto případě lze konstatovat, že by negativa převažovala nad pozitivy.

Na nejsevernější cíp pozemku zasahují veřejně prospěšné stavby VD-5.78.DS Dlouhomostecká x Vyhlídková a VD-6.70.PP Chatařská – Dlouhomostecká. Již v ÚP z r. 2002 byla na tomto místě vymezena veřejně prospěšná stavba D19 – Vyhlídková. Silnice III/2873 Jeřmanice – Vratislavice nad Nisou, trasa v zastavěném území zůstává zachována poté, co nebyla projednána přeložka do rekonstruovaných ulic Vyhlídková a Dobrodružná s přímým napojením na MÚK Zelené údolí, v místě napojení na Vyhlídkovou ulici je navržena nová úrovněová křižovatka – plocha P5.78.DS, kategorie MO2 10/7/50 a S6,5/50.

Vyhlídková ulice je v souladu s ÚPML i ÚPL navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, v prostoru řešené lokality se předpokládá oboustranný chodník a zelený pás s jednostrannou alejí a minimalizace vjezdů na pozemky.

Komunikace VD-6.70.PP Chatařská – Dlouhomostecká je nová místní komunikace navržena pro přímé dopravní napojení rekreačního území kolem Veseckého rybníka a dopravní obsluhu stabilizovaných i rozvojových obytných i rekreačních ploch. Parametry této komunikace jsou minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Komunikace byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a jsou tedy ve veřejném zájmu. Kromě nových projektů bude sloužit pro obsluhu stávajících ploch. Veřejný zájem byl prokázán tím, že s jejím vymezením souhlasily všechny dotčené orgány.

Na základě komplexního zhodnocení území, potřeb v daném území a vhodnosti zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití při pořizování ÚPL byla většina severní části pozemku zařazena do ploch sídelní zeleně (Z). Zčásti je pozemek zasažen veřejně prospěšnými stavbami komunikací.

Koeficient zastavění jižní části původního pozemku odpovídá charakteru lokality, která je umístěna v okrajové části města, přímo na ni navazuje volná krajina. V takové lokalitě je přílišné zahuštění zástavby nežádoucí. Stanovený koeficient zastavění neznemožňuje rozdělení pozemku na jednotlivé parcely, které byly naděleny s výměrou obvykle 800 - 900 m². Koeficient zastavění 15 % umožňuje stavbu domu o zastavěné ploše až 120 - 135 m², což svou velikostí odpovídá charakteru domů na těchto pozemcích povolených a postavených.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0549 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150249/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3036

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem nezastavitelnosti – nevyužitosti pozemku.

Požaduji sloučit pozemek se stávající plochou pro bydlení.

Sloučení pozemku 3036 s plochou pro bydlení nijak nezasahuje a neovlivňuje pronikání do krajiny – je propojen s komunikací a pohledově je nevýrazný pod komunikací Dlouhomosteckou, kde lze zřídít přírodní odstavnou plochu pro přístup na pozemek. Dále je možno sloučit stávající parcelu 3029 s tímto pozemkem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3036 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3036 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

požaduje zařazení pozemku parc. č. 3036 v k. ú. Vratislavice nad Nisou do plochy pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem

územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek p.č. 3036, k.ú. Vratislavice nad Nisou se nachází v příměstské krajině, v turisticky atraktivní a krajinářsky velmi cenné lokalitě. Jedná se o pozemek ležící celou svojí výměrou v pásmu 50 m od okraje lesa a na pozemku se nachází vzrostlá mimolesní zeleň chráněná podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Přes pozemek protéká vodní tok.

Zástavba na ploše bydlení v návrhu ÚP (2013) označené jako 1244.B1.15.70 je v území již historicky, nejedná se o nově navrženou plochu. Jedná se o soubor staveb pro rekreaci tvořící urbanistický celek napojený na bezejmennou komunikaci. Tato stávající zástavba je v území stabilizovaná, chaty mají funkční zázemí a není tedy žádoucí nekoncepčně rozšiřovat stávající zahradu na pozemku 3029 na další pozemky.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro nevhodnou expanzi sídla do volné krajiny.

Vymezením plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení plochy pro bydlení předurčuje místa budoucí zástavby, zástavba v tomto místě by negativně ovlivnila hodnotu daného území.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

Dle odůvodnění územního plánu 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 omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plocha přírody a krajiny. V ÚPL je zde vymezena plocha zeleně sídelní. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0550 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150250/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1933/21

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Požadují úpravu regulačního kodu (5.13.B.3.25.50. z).

Nesouhlasím se stanovením výše zástavby na 3 nadzemní podlaží. Požadují zvýšení podlažnosti na 4 nadzemní podlaží.

Zároveň požadují navýšení koeficientu zastavění.

V přípravných stupních projektové dokumentace jsou navržena 4 nadzemní podlaží s tím, že toto řešení bylo konzultováno s dotčenými orgány státní správy v souladu.

Příprava investice je již v takovém stupni rozpracovanosti, že změna by zapříčinila navýšení rozpočtových nákladů, které bych musel na pořizovateli nového návrhu územního plánu vymáhat.

Domnívám se, že mnou požadovaná výška zástavby je pro dané území optimální.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1933/21 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC4).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B3).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1933/21 do návrhových ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s přípustnou výškou zástavby na pozemku parc. č. 1933/21 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Namísto navrhované třípodlažní zástavby požaduje čtyřpodlažní a zároveň požaduje navýšení koeficientu maximální zastavěnosti.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedeném pozemku navržena plocha pro bydlení s přípustnou výškou zástavby 4 NP. S rozvojovou plochou pro bydlení v rámci projednání konceptu ÚP (2011) nesouhlasili obyvatelé dané lokality a vzhledem k tomu byl zastupitelstvem města jako kompromisní řešení schválen pokyn „upravit výškové regulativy podél ul. Náhorní“. Na základě schválených pokynů zpracoval projektant návrh ÚP (2012), kde výšku zástavby snížil.

Tato úprava zlepšuje vnímání tvrdého přechodu sídliště do krajiny z hlediska krajinného rázu. Plocha navazuje na příměstskou rekreační krajinu. Kolem pozemku těsně prochází pás sídelní zeleně.

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

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

Koeficienty zastavění byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

Územní rozhodnutí na dané pozemky není pořizovateli známo. Zároveň není v Evidenci územně plánovací činnosti zanesena zastavovací studie ani územní studie, která by danou lokalitu řešila a sloužila jako podklad pro rozhodování v území.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že 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.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako návrhová plocha bydlení městského. Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0551 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150251/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3301/1, 3302

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Pozemek č. 3302 požadují určit jako pro bydlení

Pozemek č. 3301/1 požadují určit plochu pro bydlení (výstavba 1 xRD) (viz nákres)-.

Požadují ponechat původní historické využití staré zástavby s využitím na rodinnou farmu.

Nesouhlasím se změnou a zánikem původního využití.

Pozemek č. 3302 požadují určit jako plochu pro bydlení, historicky zde stavba stála (nyní je zde zbořeníště se základy původního RD)

Pozemek se stavební parcelou historicky sloužil k obživě původních obyvatel s venkovským bydlením, s chovem drobných hospodářských zvířat, což mám v plánu obnovit.

Pozemek je napaden náletovými dřevinami, po jejichž likvidaci bude sloužit svému historickému účelu, tj bydlení se zemědělským zaměřením – rodinnou farmou.

Pozemek je dopravně napojen, má podmínky pro zásobování vodou, el. energií.

V případě nevyhovění mému požadavku jsem nucen vymáhat škodu, způsobenou mi necitlivou změnou ÚP, kdy je mi násilnou cestou zasahováno do mých vlastnických práv.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3301/1, 3302 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3301/1 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Pozemek parc. č. 3302 byl zahrnut do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemky p.č. 3301/1, 3302, k.ú. Vratislavice nad Nisou se nachází ve volné příměstské krajině, uprostřed nezastavěného území, v turisticky atraktivní a krajinářsky velmi cenné lokalitě.

Na pozemku parc. č. 3302 se dle katastru nemovitostí historicky zástavba nacházela, jednalo se pravděpodobně o stavbu navazující na historickou cestu zakreslenou v císařských otiscích, ale v tuto chvíli je pozemek i cesta zcela zarostlá a přirozenou součástí krajiny. Pozemek tedy není dopravně přístupný ze stávající sítě komunikací.

Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň chráněná podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Pozemky navazují na lesní pozemky a jsou z větší části dotčeny pásmem 50 m od okraje lesa.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Vymezením plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení zastavitelné plochy předurčuje místa budoucí zástavby, v tomto místě by zástavba negativně ovlivnila hodnotu daného území.

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že 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.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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 územního plánu Liberec. Podle územního plánu z r. 2002 je pozemku navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0552 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150252/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3138

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

*Nesouhlasím s návrhem nezastavitelnosti tohoto pozemku pro ochranné pásmo plynu.
Požaduji stanovit plochu pro bydlení, případně rekreaci či pro rodinnou farmu.*

*Pozemek je dotčen trasou plynovodu.
Případně umístění stavby v jižní části pozemku je mimo ochranné pásmo s tím, že dle normového opatření lze ochranné pásmo vzdálenostně upravit
Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu s dobrou dopravní obslužností a zapadá do stávající zástavby s možností rozšíření zahrady s pozemkem 3142.*

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3138 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): plochy smíšené nezastavitelné (SN).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3138 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské na pozemku parc. č. 3138 v k.ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymezit plochu pro bydlení, případně rekreaci či rodinnou farmu.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek tvoří louku v mírném svahu za stávající zástavbou. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení či rekreaci by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Přes pozemek prochází vysokotlaký plynovod vč. bezpečnostního a ochranného pásma, což zásadním způsobem limituje možnost zástavby na pozemku. Celý pozemek se nachází v bezpečnostním pásmu plynovodu. Stávající historická zástavba v ulici Nad Kyselkou je stabilizovaná, s funkčními pozemky zahrad, rozšiřování zázemí RD na úkor vzrostlé zeleně do bezpečnostního pásma plynovodu je nežádoucí a nekoncepční.

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

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách.

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku

k zastavění. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plocha přírody a krajiny. V ÚPL je zde vymezena plocha zemědělská. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0553 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150253/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3136/3

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem využití pozemku jako nezastavitelné.

Požaduji označení části pozemku „B“ (bydlení), viz náskres.

V posuzovaném území se nachází roztroušená zástavba původních hospodářství, dnes většinou zrekonstruované pro potřeby bydlení, odpovídající dnešní době. Pozemek 3136/3 je ve středu posuzovaného území a nerozšiřuje požadavek na bydlení směrem ven z území, ale naopak po směru k Nise k původní zástavbě z předválečných let. V podstatě pouze vyplňuje mezeru mezi stávající zástavbou s možností napojení na technickou infrastrukturu a dopravní napojení, čímž nezatěžuje volnou krajinu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3136/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3136/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje vymezení plochy pro bydlení na části pozemku parc. č. 3136/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek tvoří louku v mírném svahu za stávající zástavbou. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Vymezením plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení ploch předurčuje místa budoucí zástavby, která by v tomto místě negativně ovlivnila hodnotu daného území.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plocha přírody a krajiny – orná půda. Ve všech fázích projednání ÚPL byl pozemek vymezen do ploch zemědělských.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0554 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150254/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1207/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu.

Požaduji úpravu regulačního kódu (5.16.B.3.25.50. z)

Nesouhlasím se stanovením výše zástavby na 3. nadzemní podlaží. Požaduji zvýšení podlažnosti na 5 nadzemní podlaží.

Zároveň požaduji navýšení koeficientu zastavění.

V přípravných stupních projektové dokumentace jsou navržena 5 nadzemní podlaží s tím, že toto řešení bylo konzultováno s dotčenými orgány státní správy v souladu.

Příprava investice je již v takovém stupni rozpracovanosti, že změna by zapříčinila navýšení rozpočtových nákladů, které bych musel na pořizovateli nového návrhu územního plánu vymáhat.

Domnívám se, že mnou požadovaná výška zástavby je pro dané území optimální.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1207/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC4) a úzký pruh na severní straně do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B3).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1207/2 do návrhových ploch bydlení městského (BM) a úzký pruh na severní straně pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s přípustnou výškou zástavby ani s koeficientem zastavění na pozemku parc. č. 1207/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Namísto navrhované třípodlažní zástavby požaduje pětipodlažní a koeficient zastavění navýšit o blíže neurčenou hodnotu.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedeném pozemku navržena plocha pro bydlení s přípustnou výškou zástavby 4 NP. S rozvojovou plochou pro bydlení v rámci projednání konceptu ÚP nesouhlasili obyvatelé dané lokality a vzhledem k tomu byl zastupitelstvem města jako kompromisní řešení schválen pokyn „upravit výškové regulativy podél ul. Náhorní“. Na základě schválených pokynů zpracoval projektant návrh ÚP (2012), ve kterém snížil výšku zástavby.

Tato úprava zlepšuje vnímání tvrdého přechodu sídliště do krajiny z hlediska krajinného rázu. Plocha navazuje na příměstskou rekreační krajinu, kde na pozemek přímo navazuje biocentrum 1501. I z toho důvodu je nevhodné umísťovat požadovanou šestipodlažní výstavbu.

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

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

Koeficienty zastavění byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

Územní rozhodnutí na dané pozemky není pořizovateli známo. Zároveň není v Evidenci územně plánovací činnosti zanesena zastavovací studie ani územní studie, která by danou lokalitu řešila a sloužila jako podklad pro rozhodování v území. Taktéž ÚÚP jako dotčený orgán pětipodlažní zástavbu na daném pozemku neodsouhlasil.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že 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.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0555 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150241/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1079

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Nesouhlasím s koridorem veřejně prospěšné stavby.

Požádají stanovení plochy na „B“ (bydlení), popřípadě na „R (rekreaci).

Navrhované řešení je možné.

V případě ponechání koridoru veřejně prospěšné stavby, požádají, aby investor zahájil výkupy - majetkoprávní operace.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1079 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1079 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se vymezením veřejně prospěšné stavby na pozemku parc. č. 1079 v k.ú. Vratislavice nad Nisou. Požaduje pozemek zařadit do ploch pro rekreaci nebo pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem

územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 1079 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). V návrhu ÚP (2012) a ve všech dalších fázích pořízení ÚPL zde byly vymezeny plochy sídelní zeleně, resp. zeleně sídelní. Pozemek je součástí pásu zeleně, který je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu Liberec, navržen podél vodního toku – Lužické Nisy. Vymezení plochy pro rekreaci by narušilo pás zeleně pronikající podél vodního toku z okolní krajiny do intenzivně zastavěného území města. Tuto hodnotu území stanovená koncepce rozvoje v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje. Lužická Nisa je zároveň lokálním biokoridorem, který je součástí územního systému ekologické stability vymezeném na území města.

Dle odůvodnění územního plánu 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 pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předemtné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení a přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na pozemku je vymezena veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR LK – VD-5.D40 Multifunkční turistický koridor Lužická Nisa – cyklostezka Odra – Nisa.

Trasy multifunkčních turistických koridorů Nová Hřebenovka a Lužická Nisa byly převzaty ze specializovaných dokumentací a místně upraveny s ohledem na podpůrné návrhy koncepce ÚP.

ÚP jsou upřesněny pěší a cyklistické trasy v rámci multifunkčních turistických koridorů (MTK) Nová Hřebenovka a Lužická Nisa. Územím města Liberec je vedena významná celostátní cyklotrasa č. 14 (Odra – Nisa) s přeshraničními vazbami na SRN a Polsko. V celkové koncepci trasy je snaha realizovat maximum dílčích úseků v uspořádání cyklostezky (segregovaný provoz).

Návrh ÚPL je koordinován s průběžně aktualizovanou územně technickou studií ověření páteřní cyklotrasy Odra – Nisa (Vaner s.r.o., 2011, úpravy 2013), a konzultován se zpracovatelem studie a koordinátorem KÚLK realizace této cyklostezky, následně i s kanceláří architekta města.

Podatel požaduje zahájení výkupů – majetkoprávních operací v případě ponechání pozemku v koridoru veřejně prospěšné stavby. Vymezení jednotlivých konkrétních pozemků dotčených VPS je

pod podrobnost územního plánu. Výkupy pozemků probíhají až před vlastní realizací VPS na základě podrobnější dokumentace.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0556 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150240/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 685/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území .

Požaduji určení plochy na „B“ (bydlení).

Stávající stav umožňuje napojení pozemku na stávající inženýrské sítě, je vhodně situovaný na dopravní dosažitelnost a doplňuje stávající zástavbu. Již vybudované odpočinkové a sportovní plochy budou vhodným zázemím pro budoucí bydlení případně využitím jako plochy smíšených aktivit.

Žádám, aby byly pozemky převedeny do ploch bydlení. Investičním záměrem je zde přeměna ploch na bydlení. Již jsem zainvestoval i finanční prostředky na ověření možnosti vhodné výstavby, která by navazovala a doplňovala stávající zástavbu ve čtvrti. Pozemek je možné dopravně napojit rozšířením příjezdové cesty, o čemž je bylo jednáno se SPU ČR a s vlastníkem sousedícího pozemku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 685/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn občanského vybavení - sport (OS).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn občanského vybavení - sport (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 685/1 do návrhových ploch sportu a rekreace (RS).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy občanského vybavení – sportu na pozemku parc. č. 685/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochu pro bydlení, případně plochu smíšených aktivit.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek leží uprostřed zástavby podél ulice Dlouhomostecká, jedná se o území stabilizované, stavebně dokončené, plocha tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. 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.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení a přes 10,9 ha ploch změn smíšených obytných městských. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naproti tomu je v tomto sektoru navrženo pouze 6,3 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport.

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 lokalitách. Zachováním plochy občanského vybavení - sportu v této lokalitě budou uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že 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.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plocha rekreace a sportu (RS). Plocha tedy slouží jako sportovně rekreační zázemí v území dlouhodobě a není žádoucí ji rušit.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námítky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0557 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150239/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1160/5, 1160/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem plochy jako nezastavitelně..

Požádají navrhnout části plochy pozemků (viz. náskres) pro bydlení s možností výstavby obslužné komunikace.

*Lokalita se nachází v rozvíjejícím se území s individuální výstavbou, kde je napojitelnost na technickou infrastrukturu, výborná dopravní dosažitelnost díky zastávce tramvajové trati Jbc – Lbc, rozvíjení bydlení v katastru Vratislavice je v zájmu Městské části.
Jednalo by se o zastavitelnost pozemku, viz náskres, zbylá část by volně přešla do krajiny.*

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1160/5, 1160/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (ZP). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy smíšené obytné (BS), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) a stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1160/1 a část pozemku parc. č. 1160/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda. Část pozemku parc. č. 1160/5 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje na části pozemků dle nákresu vymežit plochu pro bydlení a obslužnou komunikaci.

Námitka byla v rámci vyhodnocení veřejného projednání nového návrhu ÚP (2018) posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byla na části uvedených pozemků vymezena plocha 5.21.BS2. K takto vymezené ploše uplatnil KÚLK negativní stanovisko: „*přírodně a krajinářsky cenné území, kde nelze vyloučit výskyt chráněných druhů živočichů. Zástavba z větší části do volné krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona požadujeme rozsah zástavby lokality dohodnout (předpoklad zástavby v návaznosti na stávající zástavbu a podél stávající cestní sítě).*“

Na základě dohody s DO a vzhledem k vypuštění komunikace 5.76.DS, která by větší rozvojové ploše zajistila kapacitní dopravní obsluhu, byla plocha redukována. Nicméně na pozemku podatele zůstal její rozsah zachován. V jihozápadní části pozemku parc.č . 1160/5 je vymezena ca 2500 m² velká plocha pro bydlení označená Z5.105. BO.2.15.70.p, rozvoj bydlení je tak umožněn.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad zájmy rozvojovými.

Rozsah rozvojové plochy pro bydlení v ÚPL se svým vymezením shoduje s návrhovou plochou bydlení čistého v ÚP z r. 2002. Plocha zemědělská vymezená v ÚPL je stejného rozsahu jako byly plochy přírody a krajiny v územním plánu města Liberec z roku 2002.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0558 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150238/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2734/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem plochy jako nezastavitelná.

Požaduji navrhnout části plochy pozemku (viz. náčrty) na „B“ (bydlení), případně pro výstavbu zemědělské usedlosti.

Pozemek je možné také zařadit do rezervy rozvoje Vratislavic.

Lokalita se nachází v rozvíjejícím se území s individuální výstavbou, kde je napojitelnost na technickou infrastrukturu, výborná dopravní dosažitelnost díky zastávce tramvajové trati Jbc – Lbc, rozvíjení bydlení v katastru Vratislavice je v zájmu Městské části.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2734/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2734/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje vymezit plochu pro bydlení nebo pro umístění zemědělské usedlosti v jihozápadní části pozemku parc. č. 2734/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve

vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek se nachází ve volné příměstské krajině. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Navržené umístění rodinného domu je bez přímé návaznosti na jiné plochy pro bydlení. Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, vznik samoty by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V rámci zpracování návrhu územního plánu (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny. Nové rezervní plochy se územním plánem nevymezují. Plochy pro bydlení jsou vymezeny v dostatečném rozsahu. V případě neočekávaného zásadního přírůstku obyvatel bude toto řešeno ve zprávě o uplatňování územního plánu, která je v souladu se stavebním zákonem předkládána zastupitelstvu města.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním zemědělských ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty.

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

Pozemek parc. č. 2734/1 byl ve všech fázích projednání ÚPL zařazen do ploch zemědělských. V ÚP z r. 2002 byl zařazen do ploch přírody a krajiny.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0559 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150237/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1845/8, 1845/15

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

*Souhlasím s návrhem územního plánu, plocha „E“ (VÝROBA A SKLADOVÁNÍ).
Požaduji úpravu regulačního kodu a navýšení koeficientu zastavění.*

Přístupová komunikace byla projednána s SPÚ ČR.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1845/8, 1845/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): nárhové plochy výrobně obchodní (VO3).

Návrh pro společné jednání (2012): nárhové plochy výroby a skladování (E.3.40.30).

Návrh pro veřejné projednání (2013): nárhové plochy výroby a skladování (E.3.40.30).

Nový návrh pro společné jednání (2016): nárhové plochy výroby a skladování (E.3.60.20).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): nárhové plochy výroby a skladování (E.3.60.20).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn výroby lehké (VL.3.60.20.h).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn výroby lehké (VL.3.60.20.h).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1845/8, 1845/15 do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel souhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1845/8 a 1845/15 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a požaduje navýšení koeficientu zastavění.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování

pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil námitce nevyhovět. Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny.

Pozemek leží sevřený mezi výrobní plochou a komunikací I/14 a vhodně doplňuje stávající areál. V územním plánu města Liberce z roku 2002 byl pozemek vymezen jako návrhová plocha pracovních aktivit. V návaznosti na to byla v návrhu ÚP (2012) vymezena návrhová plocha výroby a skladování 5.24.E.3.40.30. Při tvorbě nového návrhu ÚP (2016) byla lokalita znovu prověřena a koeficient zastavění nadzemními stavbami byl navýšen na 60 % a koeficient zeleně snížen na 20%. Nově stanovené koeficienty vycházejí z komplexního posouzení lokality a místních podmínek a jsou shodné pro všechny výrobní plochy podél komunikace I/14 v této části Vratislavic nad Nisou.

Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku.

Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. A také aby byl dodržen soulad veřejných a soukromých zájmů (zeleně). Vyšší zastavěnosti z důvodu obsluhy pozemků nelze dosáhnout.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0560 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150243/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2227

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s určením plochy dle návrhu územního plánu a zároveň s rozšířením veřejného prostoru na dotčeném pozemku

Požaduji určení pozemku pro objekt občanské vybavenosti, který by lípu a boží muka vhodně zakomponoval do přízemního objektu, poskytující služby místním obyvatelům a kolemjdoucím.

Realizovaná intenzivní zástava má nedostatek služeb, které do této lokality pro zahuštěnost výstavby patří.

Atypický polyfunkční stánek by mohl poskytovat trafikou, internet, kavárnu - cukrárnu, prodej čerstvého pečiva apod.

Tento návrh by jistě důstojně nahradil různé suterénní a podružné prostory, ve kterých jsou na nízké úrovni služby a prodej poskytovány. Objekt by jistě uvítali obyvatelé a zaměstnanci pečovatelského areálu

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2227 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC).

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2227 do návrhových ploch smíšených městských (SM).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezení plochy občanského vybavení na pozemku parc. č. 2227 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. 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 pozemku podatele je zásadním způsobem limitováno existencí VKP. Lípa a kříž U Sila je registrovaným VKP, jedná se o mohutnou lípu s křížem na křižovatce komunikací. Dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Vzhledem k tomu, že VKP Lípa a kříž tvoří významné místo důležité pro setkávání obyvatel lokality, bylo vymezeno jako plocha veřejného prostranství.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního a sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch občanské vybavenosti jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním plochy veřejného prostranství v této lokalitě bude respektována kvalita bydlení a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje významné zázemí pro setkávání obyvatel lokality. Obestavění chráněné lípy by snížilo kvalitu prostředí.

Plochy bydlení obklopující VPK Lípu a kříž umístění drobných doplňkových služeb umožňují.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0561 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150242/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1970/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy pro rekreaci „R“.

Pozemek je komunikačně oddělen s možností snadného přístupu. Volně navazuje na sousední využívání pozemku pro chov koní a umožňuje realizaci rodinného přírodního tábořiště s přístřeškem proti dešti.

Napojení na biocentrum je přerušeno komunikací a nemá zásadního významu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1970/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha smíšená nezastavitelná (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1970/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s navrženým využitím pozemku a požaduje vymezit plochu rekreace.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost

společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymežil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V návrhu ÚP (2012) pro společné jednání byl pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2019 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚP na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitulu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v návrhu ÚP (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Pozemek leží ve volné příměstské krajině a bezprostředně navazuje na biocentrum. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu minerálních vod II. stupně, což limituje jeho využití.

Pozemek leží v bezprostřední blízkosti biocentra 1501. Ochrana systému ekologické stability je dle §4 zákona č. 114/1992 Sb. základní povinností při obecné ochraně přírody.

Pozemky se nacházejí ve I. třídě ochrany ZPF, kterou lze dle ustanovení § 4 odst. (3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V tomto případě by musel veřejný zájem rekreace převážit nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. U záměru nelze prokázat veřejný zájem potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro rekreaci. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy.

Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu 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 přírody a krajiny.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0562 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150245/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2885/1, 2927/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem využití pozemků

Požadují využití území, navazující na stávající zástavbu a uvažovaný rozvoj Města pro bydlení vesnického typu, ale variantně je možno území využít i pro sportovní využití s návrhem různorodých sportovních aktivit, které jsou již dnes na dotčených pozemcích přirozeně využívány.

Plochy lze variantně využít i jako plochy smíšených aktivit pro zemědělskou výrobu rodinnými farmami s řídkou zástavbou.

Významným využitím území je i určení pro rekreaci.

Lokalita prolíná stávající zástavbu, kterou je možno citlivým způsobem vhodně doplnit dle navrhovaného využití, které by ocenili i obyvatelé z okolních sídlišť, případně by umožnilo hospodaření v lokalitě, jak bylo v minulosti prováděno původními obyvateli území.

Rekreační využití území se nabízí právě pro obyvatele sídlišť Vratislavice, Zelené údolí, Rochlice, Broumovská atd. Pro zázemí navrhovaného využití území je k dispozici dopravní dosažitelnost a napojení na technickou infrastrukturu. Významným argumentem pro navrhované využití je dle mého názoru i existence výletní restaurace „Mojžišův pramen“, hojně navštěvovaná právě i pro atraktivnost území s krásným výhledem na Město, Jizerské a Lužické hory s dominantním Ještědem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2885/1, 2927/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 2927/1 stabilizované plochy zemědělské (ZP). Pozemek parc. č. 2885/1 návrhové plochy rekreace a sportu (RS) a stabilizované plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (K). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (K). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a pozemek parc. č. 2927/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezení ploch pro bydlení či sport, rekreaci, zemědělskou výrobu na pozemcích 2885/1, 2927/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2927/1 byl zařazen do ploch zemědělských. Pozemek parc. č. 2885/1 byl vymezen jako součást rozvojové lokality pro sport a rekreaci 5.55.RS2.

S tímto rozvojem nesouhlasil dotčený orgán OŽP MML a požadoval rozvojové plochy v lokalitě Mojžíšova pramene vypustit. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb.) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7 zákona č.114/1992 Sb.

Vypuštění těchto ploch požadoval zároveň KÚLK s odůvodněním: *nové velké plochy pro sport a rekreaci s možností intenzivní zástavby, zasazené do volné krajiny, nežádoucí rozšiřování aktivit do volné krajiny, které povede k narušení k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Nesouhlas vyslovilo také MŽP: *Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochu pro rekreaci a sport o výměře cca 5 ha. Jedná se o zemědělskou půdu I. a II. tř. ochrany. Regulativy umožňují zastavění 80% této plochy. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany.*

Pozemek se nachází ve volné příměstské krajině. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu.

V novém návrhu územního plánu města Liberce došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je východní část pozemku parc. č. 2885/1. Tato část byla zařazena do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. 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. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch sportu jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty. Obyvatelé vyjádřili v námitce uplatněné zástupcem veřejnosti požadavek na vypuštění těchto rozvojových ploch.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0563 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150244/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2874/4

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s absolutním stanovením pozemku na nezastavitelné.

Požaduji alespoň částečné posunutí hranice zastavitelného území o cca 60 v ose pozemku podél stávající cesty na jihozápad, umožňující stavbu jednoho až dvou rodinných domků. (viz náčrt).

Navržené řešení respektuje ochranné pásmo plynovodu a na min. míru omezuje pronikání do krajiny, které je ještě v tomto rozsahu neznatelné a negativně se neprojevující se. Pozemek je dopravně napojen a je jej možno napojit na infrastrukturu

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2874/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2874/4 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje vymezit plochu pro stavbu dvou rodinných domů v jihozápadní části pozemku parc. č. 2874/4 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve

vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek byl v konceptu ÚP (2011) zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských a do těchto ploch byl zařazován i ve všech fázích projednání ÚPL, shodně s vymezením plochy přírody a krajiny – orná půda v ÚP z r. 2002.

Pozemek se nachází ve volné příměstské krajině. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním volných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0564 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150247/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch zemědělských – K

Žádám, aby byla alespoň část pozemku převedena do ploch bydlení („B“), např. tak, jak bylo navrženo v konceptu ÚP. Lokalita je dobře dopravně napojena a je vhodná pro výstavbu více než jiné pozemky a lokality nově zařazené jako zastavitelné. Své požadavky jsem připraven hájit i soudní cestou.

ODŮVODNĚNÍ:

Žádám, aby byla alespoň část pozemku převedena do ploch bydlení, např. tak, jak bylo navrženo v konceptu ÚP. Lokalita je dobře dopravně napojena a je vhodná pro výstavbu více než jiné pozemky a lokality nově zařazené jako zastavitelné. Své požadavky jsem připraven hájit i soudní cestou.

Pozemek je dobře napojitelný na technickou infrastrukturu a má dopravní dosažitelnost. Respektuji navrhovanou trasu plynovodu na mém pozemku, kde je možno napojit regulační stanici okolní stávající navrhovanou bytovou zástavbu pod ul. Dlouhomosteckou a na dotčeném pozemku 2919/1. Vyhovující by byla zástavba v jedné řadě podél stávající komunikace. Současně využití a údržba sekáním je pro svažitost velmi problematická.

Požádají účast na konzultaci nového řešení lokality.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2919/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP), návrhové plochy smíšené obytné (BS), plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vymezil území dotčené námitkou uvedením pozemku parc. č. 2919/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel požaduje vymezení plochy umožňující výstavbu rodinných domů alespoň na části pozemku parc. č. 2919/1.

Námitka byla v rámci vyhodnocení veřejného projednání nového návrhu ÚP (2018) posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant na základě posouzení s ohledem na celkovou koncepci a požadavky na konkrétní řešení dané lokality posoudil, vyhodnotil a navrhl předmětný pozemek v konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených obytných lokality 5.48.BS2 v horních partiích. Spodní část pozemku byla projektantem posouzena jako nevhodná pro vymezení ploch pro bydlení z důvodu nevhodných terénních poměrů a neúměrného zásahu do volné krajiny.

Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů k navržené zastavitelné ploše označené 5.48.BS2:

Dotčený orgán MŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1 stanovisko:

„5.48 BS2, 5.58 BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 2,9 ha, kde převažuje I. a II. tř. ochrany. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volně krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“

Dotčený orgán KÚLK ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1 stanovisko:

„5.47.BS2, 5.48.BS2 - velké lokality zasahující do volné krajiny. V návaznosti na okolní zástavbu rodinnými domy, z důvodu zachování krajinného rázu místa a jeho ochrany ve smyslu § 12 zákona požadujeme úpravu regulativů na BS1, případně směřovat zástavbu pouze podél stávající čestní sítě.“

„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.48.BS2 stanovisko:

*„5.48.BS2 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu a charakteru zástavby okolních lokalit ve smyslu ust. § 12 a dále záboru vzrostlé hodnotné zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona. Požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko.*

Požadavky orgánu ochrany přírody:

a) lokalita bude zmenšena o p.p.č. 2945 k.ú. Vratislavice nad Nisou. Na pozemku se nachází ekologicky hodnotná zeleň tvořící přirozenou bariéru mezi komunikací a pozemkem určeným k zástavbě.

b) lokalita bude využita max. jako plocha smíšená obytná BS 1.“

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.48.BS2 (označení z konceptu ÚP (2011)) vypuštěna z ploch pro bydlení.

V návrhu ÚP (2012) byl předmětný pozemek na základě výše uvedeného navržen do ploch zemědělských „K“. V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí nezastavitelné plochy „Přírody a krajiny – orná půda“.

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

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

V ÚPL je předmětný pozemek na základě výše uvedeného navržen do ploch zemědělských. Plochy s obdobným funkčním využitím byly na předmětných pozemcích navrženy již v územním plánu z roku 2002. Severní cíp pozemku je vymezen do ploch zeleně sídelní.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že 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.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0565 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150246/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2885/15

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem využití pozemku.

Požaduji spojit pozemek 2885/15 s plochou bydlení. Požaduji umožnění zástavby a provedení změny trasy plynovodu ve staré trase stávajícího plynovodu k vodojemu V2 a v těchto místech propojit staro-nový plynovod.

Poměrně cenný pozemek pro bytové potřeby se nabízí rozšířit spojením s navrhovanou plochou. Jeho nezastavitelnost pravděpodobně vycházela z potřeb nové trasy plynovodu, kterou lze ale bez obtíží vést stávající trasou podél komunikace k Mojžíšovu prameni až do prostor vodojemu, kde se může bez zatížení pozemku 2885/15 zokružovat.

Pozemek je dobře napojen na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu a bude poskytovat kvalitní bydlení.

Pozemek je v současném platném územním plánu veden jako plochy rekreace, v návrhu nového územního plánu je veden jako plochy sídelní zeleně. Touto změnou dochází ke snížení tržní hodnoty pozemku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2885/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ), v severním cípu návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) a návrhové plochy smíšené obytné (BS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K) a v jižní části návrhové plochy bydlení (B).

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/15 do návrhových ploch zahrádek a chatových osad - zahrádky bez staveb (ZO).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 2885/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování lokality Tyršova vrchu. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Lokalita zasahuje do plochy se souvislým porostem hodnotné vzrostlé zeleně. Z důvodu ochrany zeleně ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a na základě dohodovacího řízení došlo k vypuštění lokality 5.91.B1 pro bydlení navrhované v návrhu ÚP pro společné jednání (2012).

Zastavitelná plocha pro bydlení 5.56.B vymezená na sousedním pozemku p.č. 908/1 byla dohodnuta s orgány ochrany přírody jako maximálně možný rozvoj v této oblasti s ohledem na ochranu krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Zastavitelná plocha byla na pozemku p.č. 908/1 navržena již v územním plánu města Liberec z roku 2002.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Vzhledem k možnosti vymezení ploch pro bydlení v jiných lokalitách neexistuje důvod pro vymezení ploch pro bydlení v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu či budování jeho přeložky.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. V územním plánu z r. 2002 byla sice na ploše vymezena návrhová zastavitelná plocha zahrádek a chatových osad, ale bez možnosti umístování staveb.

Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení. Zásadní je celková

urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterými je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

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

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.

Změnu tržní hodnotu pozemků nelze předjímat. Pozemky mohly být od roku 2002 kdykoliv v souladu v té době platným územním plánem využity, vzhledem k tomu, že zde byly vymezeny plochy zahrádek a chatových osad - zahrádky bez staveb.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0566 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150234/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1637

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

POŽADUJI ZABRAVIT NA PLOCHY BYDLENÍ "B"

POZEMEK JE V ZASTAVĚNÉ ČÁSTI OBLCE

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1637 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1637 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy (ZP).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemku parc. č. 1637 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a požaduje zde vymežit plochu pro bydlení.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost

společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek leží uprostřed zástavby podél ulice Pivovarská, jedná se o území stabilizované, stavebně dokončené, plocha tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. 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.

Na ploše se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna v souladu s § 7 zákona č. 114/1992 Sb., před poškozováním a ničením.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plochy urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy. Plocha tedy slouží jako veřejná zeleň v území dlouhodobě a není žádoucí fungující a udržovaný veřejný prostor rušit.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0567 – Pavel Matějka

CJ MML 150072/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3128

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

.....

..... NESOUHLASÍM SE ZARUŽENÍM PLOCHY (ZAHRADNÍ CHATKA PRO ÚDRŽBU)

..... ŽÁDÁM O ZARUŽENÍ DO PLOCHY VE KTERÉ BUDE MOJÍK POTAVIT (POTAVIT)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ:

..... POZEMEK JE NEPŘETRŽITĚ VYUŽÍVÁN JAKO ZAHRADE (ZAHRADE)

..... ZAHRADNÍ CHATKA ZDE V MINULOSTI STAČLA A VYHOŘĚLA.

..... MĀM ZÁJEM DROBNOU CHATKU OBNOVIT,

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3128 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3128 do návrhové plochy přírody a krajiny - lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením nezastavitelné plochy a požaduje vymežit plochu, která umožní postavit zahradní chatku.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymežil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Pozemek je zarostlý vzrostlou zelení a nachází se ve volné krajině za městem. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Celý pozemek se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, vznik samoty by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny rozvojové plochy v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0568 – Soňa Ballatyová

CJ MML 150170/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2590/1, 2590/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: Zásadně nesouhlasím s navrhovanou trasou obslužné komunikace „Nová Křivá“, která je vedena po pozemcích, jejichž jsem vlastníkem a spoluvlastníkem a zásadně tím znehodnocuje kvalitu bydlení v našem RD a rovněž zcela zásadně znehodnocuje tyto mnou vlastněné a spoluvlastněné nemovitosti! Požaduji, aby komunikace byla vedena jinou trasou!!

Veškeré důvody vedoucí k podání námítky jsem již několikrát napsala (viz níže) a rovněž tak dodala veškeré požadované podklady.

Podání :16.5.2007, 26.5.2011, 5.6.2013, 11.4.2016

Novu opakuji, že komunikaci lze trasovat po obecních nebo státních pozemcích a neomezovat tím soukromé vlastnictví!!!!

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námítce nevyhovět.

Na pozemky podatele zasahuje návrh plochy pro dopravní infrastrukturu, vymezené jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985.

Další rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochází k rozšiřování zástavby do volné krajiny, ale k intenzifikaci využití zastavěného území. Každá zastavitelná plocha má navržen koeficient zeleně, který zajišťuje zachování určitého podílu zeleně v dané ploše.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Při hranici pozemku podatele je tato kapacitní komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581), tak aby zasahovala na jediné městské pozemky, které se v lokalitě nacházejí.

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. Podmínky na pozemku p.č. 2587/1 se tedy v podstatě již desítky let nemění.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0569 – UNIPAN a.s.

CJ MML 150176/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 162, 166/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlasíme s využitím výše uvedených pozemků jako zeleň z těchto důvodů : pozemky jsou součástí areálu naší společnosti., vždy byly a jsou využívány k provozu firmy. Žádáme o zařazení do ploch s využitím „A“ „stejně využití mají i sousední pozemky .

Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 162, 166/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (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): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 162, 166/2 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zahrnout pozemky parc. č. 162 a 166/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou do ploch smíšených aktivit.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námítce nevyhovět.

Pozemky parc. č. 162 a 166/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou byly v konceptu ÚP (2011) navrženy jako nezastavitelná „plocha veřejných prostranství – zeleň.“ V návrhu ÚP (2012) a ve všech dalších fázích jeho projednání byly pozemky navrženy jako nezastavitelná „plocha sídelní zeleně.“ A to pro jejich polohu v záplavovém území Q 100 Lužické Nisy a částečně ve vymezené aktivní zóně záplavového území.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území. Dotčený pozemek se nachází v kategorii ohrožení „vysoké“, ve které se dle map povodňového rizika doporučuje nepovolovat novou ani rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé nebo umísťují zvířata. Pro stávající zástavbu je třeba provést návrh opatření na ochranu před povodněmi, které zajistí odpovídající snížení rizika a také v kategorii a „střední“, ve které je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

Dle § 19 je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem vymezil projektant nezastavěné pozemky v této lokalitě jako zeleň sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Lužické Nisy a případné minimalizaci povodňových škod.

Na části pozemku parc. č. 166/2 se nachází lokální biokoridor 1458/1498. Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

Biokoridor je existující a funkční. Vede podél toku Lužické Nisy. Trasa biokoridoru je převzata z územního plánu z roku 2002. MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné biokoridor zachovat

Předmětné pozemky byly vymezeny v plochách urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň vymezeny již v územním plánu z roku 2002.

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

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0570 – INTEX, akciová společnost

CJ MML 149990/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: soubor pozemků LV č. 684 – areál INTEX

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

Text námítky:

Naše společnost je vlastníkem pozemků v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obci Liberec, č. 55, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 186/2, 187/2, 189/2, 196, 197, 199, 200/1, 200/2, 201, 202, 203, 206/1, 206/2, 206/3, 206/4, 206/5, 206/6, 206/9, 206/11, 206/14, 206/15, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213/1, 213/2, 215/1, 239, 240/1, 277, 281, 439, 440/1, 440/2, 440/3, 440/4, 440/5, 440/6, 440/7, 440/8, 442, 443, 444, 445/2, 446/1, 446/2, 447, 448/1, 457/3, 643/1, 1360/1, 1360/2, 1360/3, 1361, 1362, 1366, 1453, 1454, 1482/1, 1482/2, 1483, 1484, 1485/1, 1485/2, 1485/3, 1485/5, 1486, 1487, 1491, 1492, 1493/1, 1493/5, 1493/6, 1493/8, 1493/10, 1494/2, 1496/4, 1496/5 a 1496/6 (viz příložený informativní výpis z příslušného listu vlastnictví), přímo dotčených návrhem nového Územního plánu města Liberce zveřejněnému veřejnou vyhláškou nadepsaného pořizovatele (dále též jen „*nový územní plán*“), a to zejména v rozsahu, ve kterém uvedené pozemky v řešeném sektoru 05 – Jihovýchod tvoří tzv. areál INTEX (dále též jen „*Areál*“), **ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění, uplatňuje níže uvedené námítky k návrhu nového územního plánu města Liberce:**

V rámci zadání nového územního plánu města Liberce v roce 2008 bylo požadavkem pořizovatele na plošné a prostorově uspořádání území v rámci funkčních ploch výroby a skladování „řešit přestavbu a revitalizaci výrobní zóny mezi centrem a řekou Nisou ve Vratislavicích n/N. (Intex a.s.)“, přičemž deklarovaným požadavkem na vymezení zastavitebních ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury byla „regenerace průmyslové zóny Vratislavice n/N (Intex)“.

V době zadání bylo v platnosti územní rozhodnutí na stavbu „Výrobně skladovací areál INTEX“, vydané stavebním úřadem Magistrátu města Liberec na žádost naší společnosti dne 7. září 2007 pod č. j. SUUR/7120/0102384/0-Ře. Samotná výstavba nebyla zahájena z důvodu ekonomické recese v souvislosti s globální hospodářskou krizí; platnost územního rozhodnutí byla proto dále prodloužena do května roku 2012, avšak ani v té době nebyla ekonomická situace stabilizována natolik, aby poptávka na trhu s výrobními a skladovými nemovitostmi odůvodnila smysluplnou realizaci stavebního záměru.

V rámci projednání návrhu nového územního plánu v červnu 2013 pak naše společnost předkládala svůj tehdejší návrh koncepce smíšené rezidenční a komerční zóny, kdy však pořizovatel trval na zachování území jako území smíšeného s podstatným podílem výrobních ploch. Kompromisním řešením přijatelným pro obě strany tak bylo zachování celé plochy Areálu jako plochy smíšených aktivit. Pořizovatel nicméně s odstupem po veřejném projednání v červnu 2015 rozhodl o nutnosti návrh územního plánu komplexně přepracovat ve smyslu § 53 odst. 3 stavebního zákona.

Novými pokyny pro zpracování nového územního plánu pak pořizovatel v roce 2015 současně mimo jiné určil, že v rámci přepracovaného návrhu:

- bude podrobněji prověřena koncepce krajiny, zahušťování zástavby v intravilánu a s tím související vhodnost zastavitebních ploch na okraji města; cílem je redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a

volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel; důraz bude kladen na vhodné rozmístění bytů do území;

- bude prověřena možnost intenzifikace ploch výroby; s ohledem na ochranu přírody není možné na okraji území města vymezit plochy výroby a zvýšit tak nabídku pracovních příležitostí; cílem intenzifikace ploch výroby je zajistit potenciál pro rozvoj výroby bez nutnosti záboru pozemků v příměstské krajině; nový územní plán vytvoří městu možnost být aktivnější v podpoře diverzifikovanějších ekonomických aktivit a využít potenciálu nových technologií vznikajících na Technické univerzitě Liberec;
- cílem úprav koncepce je nalezení vyššího souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, posouzení potřeby změn v území s ohledem na veřejný zájem na jejich provedení, zdůraznění urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

Jak jsme zaregistrovali v aktuálním návrhu nového územního plánu, ze strany zpracovatele došlo k výběrovému použití některých prvků či částí zmíněné koncepce předkládané v roce 2013 naší společností, nicméně způsobem a v rozsahu, se kterým nejsme ztotožnění, zejména pak v otázce dominantní plochy sportu a rekreace (5.95.S.3.30.20.o) a rozlohou poměrně významných ploch vodohospodářských opatření (5.101.V, 5.102.V) a navazujících ploch sídelní zeleně (5.100.Z, 5.31.Z a 5.32.Z).

Aktuálním návrhem územního plánu použité útržky naší koncepce z dob veřejného projednávání v roce 2013 pak byly zpracovatelem doplněny o další konkrétní návrhy, které s námi nebyly, a to ani v obecné rovině, konzultovány, a které dle našeho přesvědčení neodpovídají charakteru a potřebám území, natož pak zájmu vlastníka Areálu a jeho uživatelů. Zejména pak zmíněné plochy sportu a rekreace a plochy pro zvyšování retenční schopnosti území (protipovodňové nádrže – poldry), stejně jako na ně navazující plochy pásu sídelní zeleně. Tyto velmi významně zasahují do nynějšího využití Areálu, který je v dotčených lokalitách využíván nájemci k výrobním a řemeslným podnikatelským aktivitám a poskytuje tak významné plochy podmiňující zaměstnanost nejen v dotčené části města.

Návrh územního plánu opomíjí významný vliv aktivní zóny záplavového území, která v nejvyšší míře negativně limituje využití východní části Areálu, kde návrh územního plánu ponechává plochy smíšené, a paradoxně - s postupně se snižujícím rizikem záplav směrem do centrální a západní části Areálu - navrhuje plochy vyčlenit k funkcím nevýrobním, respektive k plochám dopravním a protipovodňovým, čímž téměř úplně omezuje realistické a smysluplné využití Areálu pro plochy výroby a ostatních komerčních funkcí.

Tím, že pořizovatel v roce 2015 rozhodl o zpětném procesním kroku v pořizování nového územního plánu v podobě komplexního přepracování návrhu, došlo k významnému časovému posunu a podstatné změně okolností, a to jak v rámci daného území (mimo jiné i k prohlášení některých objektů Areálu za kulturní památku - budovy vodárenské a zauhlovací věže společně s budovou bývalé kotelny, které významně omezují, respektive na dotčených pozemkových parcelách a jejich nejbližším okolí úplně znemožňují, možnost uvažované přestavby dvou veřejnou komunikací oddělených částí Areálu), tak ve vývoji ekonomiky a změně tržních podmínek v segmentech přímo souvisejících s oblastmi dotčeného stávajícího i potenciálního funkčního využití ploch Areálu (tj.

výroba, rezidence, administrativa a služby), kdy v Areálu dochází k postupnému navyšování pronajatých ploch a stavebním úpravám a trvalým adaptacím prostor pro jejich optimální využití v rámci stávající funkce plochy Areálu. Návrh nového územního plánu však toto využití na plochách určených k přestavbě omezuje, respektive úplně vylučuje, a nesouladným způsobem – patrně s předpokladem radikální asanace území – zasahuje do stávajícího využití Areálu ve smyslu stávající územně plánovací regulace.

V tomto smyslu máme za to, že návrh nerespektuje stávající faktické limity území (které je územím stabilizovaným v míře větší, než nový územní plán předpokládá), nehledě na legitimní očekávání vlastníka i oprávněných uživatelů Areálu.

Kromě uvedeného však aktuální návrh nového územního plánu opouští i samotný rámec zadání a pokynů pořizovatele uložených zpracovateli, když přistupuje k areálu překonanou optikou plochy neperspektivní výroby továren v údolí Lužické Nisy (brownfield) bez připuštění stávajícího průmyslového a skladového využití Areálu a zohlednění aktuálních záměrů k jeho dalšímu rozvoji v rámci tohoto segmentu funkčního využití, ať už formou citlivé adaptace stávajících objektů a ploch, resp. přestavbou anebo novou výstavbou.

V posledních dvou letech zaznamenáváme výrazně stoupající poptávku po nových skladových a výrobních prostorech, a to nejen od stávajících nájemců, ale i od dalších českých i nadnárodních společností, které plánují či již realizují rozvoj v regionu a samotném městě Liberec, kde od doby překonání zmiňované recese nabídka vhodných lokalit stagnuje a je tedy mimořádně obtížné vhodné plochy nalézt. V reakci na tento trend naše společnost v druhé polovině roku 2017 zadala profesionálním poradcům (architektům, projektantům) nové posouzení vhodného uspořádání území Areálu včetně přilehlého areálu společnosti Associated Weavers, s.r.o. s cílem docílit integrity, přístupnosti a dopravní propustnosti území, a to přes rozdílné vlastnické poměry. Výsledkem je aktuálně zpracovaný koncepční plán, připojený k námítkám jako příloha č. 2, který identifikuje níže uvedené klíčové prvky předpokládaného uspořádání lokality:

- umístění základních výrobních / kancelářských / smíšených budov a možnost jejich případné konkrétní konfigurace
- přístupové dopravní body do území a vnitřní komunikace obsluhující východní, centrální a západní sektor zóny
- strukturální zelené plochy v lokalitě
- atraktivní trasa podél řeky a komfortní propojení pro pěší skrze území
parkovací zóny spojené s rozsáhlou výsadbou stromů
- zachování památkově chráněných objektů v centrálním sektoru lokality

Tyto prvky, především strukturální zelená pásma a hlavní osa dopravního napojení, jsou dle našeho názoru zahrnutelné do návrhu nového územního plánu. Funkce ploch objektů navržené naším koncepčním plánem by pak měly být ve smyslu shora uvedeného zadání zohledněny v rámci navržených funkčních ploch nového územního plánu jakožto funkce přípustné.

Jiné řešení, tj. inkorporace řešení v intencích stávajícího návrhu nového územního plánu by vedla nejen ke zvýšenému riziku jeho potenciálního napadání, ale ještě v době jeho pořizování též k paradoxnímu zintenzivnění procesu přípravy zástavby v rozsahu umožněném stávající územně plánovací regulací, a to s potenciálem faktického znehodnocení podstatné části koncepce, kterou nový územní plán přináší pro celé širší okolí Areálu.

II.

S ohledem na uvedené ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona požadujeme úpravu předmětného návrhu nového územního plánu tak, aby respektoval shora zmíněné faktické limity využití území Areálu a aby bylo docíleno souladu mezi novým územním plánem a koncepcí naší společnosti. V tomto smyslu pak zejména požadujeme:

- 1. Přepracování vymezení ploch veřejně prospěšných staveb (VPS) na plochách veřejných prostranství (P) – místní dopravní propojení (5.96.P, 5.97.P, 5.98.P) – tak, aby navazovaly na dopravní obslužnost území Areálu a jeho vnitřní dopravní infrastrukturu.** Území je dopravně ověřeno v rámci dlouhodobě probíhajících projekčních prací, které naše společnost zadala. Novým územním plánem definované veřejně prospěšné stavby jsou výrazným regulačním prvkem územního plánování, proto by jeho užití v Areálu mělo být zvláště důkladně zváženo, přičemž je bezpochyby dán prostor pro koordinaci se zájmy vlastníků, uživatelů Areálu a zájmy vlastníků přilehlých nemovitostí v území, aniž by došlo k ohrožení zájmů sledovaných navrženým územním plánem a ke znehodnocení dosavadního průběhu pořizování územního plánu.
- 2. Zařazení funkce „překladiště“ do přípustných výrobních funkcí uvedených v popisu funkčního využití plochy smíšených aktivit (A).** Byť jsme si vědomi, že v případě uváděného výčtu aktivit využití nejde o výčet striktně taxativní, mohla by při přijetí stávajícího znění návrhu regulativu funkčního využití vzniknout nejistota, zda je zařazením území do plochy A znemožněno jeho případné využití pro uvedenou funkci, se kterou je v území počítáno od samého počátku procesu pořizování, tj. od roku 2008. Na uvedeném zpřesnění tedy má naše společnost a řada dalších dotčených subjektů legitimní zájem.
- 3. Upuštění od navržené funkce občanského vybavení – sportovních aktivit (S) v navržené ploše pod kódovým označením 5.95.S.3.30.20.o a podřízení dotčeného území regulativum ploch výroby a skladování (E), resp. plochy smíšených aktivit (A) s doplněným funkčním využitím překladiště ve smyslu předchozího bodu 2, to vše při respektování upravených ploch VPS ve smyslu bodu 1.** Nově vymezené rozsáhlé území pro funkci sportovních aktivit zabírá významnou část soukromých pozemků ve vlastnictví naší společnosti, přičemž pro jeho využití v mezích ploch (S) neexistuje z naší strany žádné smysluplné, natož ekonomické využití. Pro takto rozlohou významný, pevným zakotvením v rámci areálu fakticky neměnný a s ostatními využitím nijak nesouvisející monofunkční blok neexistuje dobrý důvod, když funkce sportu jsou již přípustně též v rámci ploch smíšených aktivit (A). Širší okolí dotčené lokality má navíc vymezeny poměrně velké plochy pro sportovní aktivity, a to i v docházkové vzdálenosti od řešeného území. Dle našeho názoru není dán žádný zásadní veřejný zájem a důvod, který by mohl aprobovat tak intenzivní zásah do stávající regulace území a do legitimních zájmů a práv jeho vlastníka. Taková

regulace navíc významně limituje, ne-li znemožňuje i využití stávajících budov na dotčených pozemcích, když do budoucna ohrožuje jakoukoli (z pohledu stávajících regulativů nevýznamnou) změnu stávajícího užívání dotčených výrobních a skladových prostor mimo rámec sportovních aktivit.

4. **Přehodnocení navržených vodohospodářských opatření a redukcí ploch navržených pro toto využití (5.101.V, 5.102.V).** Nový návrh územního plánu přejímá záplavové území z informační základny ÚAP ORP Liberec aktualizované k r. 2016. Umístění ploch pro konkrétní opatření v územním plánu je dle našeho názoru nutné založit na podrobnějším podkladu, než jsou použité územně analytické podklady, které pracují s širším kontextem a jiným měřítkem. Z hlediska technického jsou navržená opatření dle našeho přesvědčení umístěna v rozporu s morfologií dotčeného území. Stávající územní plán vychází při návrhu protipovodňových úprav ze zpracovaných podrobných studií odtokových poměrů (jak plyne z textové část platného územního plánu, kapitoly 16. Protipovodňová opatření). Navrhované plochy nových vodohospodářských opatření přitom do značné míry omezují využití pozemků v Areálu formou VPS, a to bez jejich konzultace se soukromým vlastníkem pozemků a bez toho, že by takový zásah byl náležitě odůvodněn a byly spolehlivě vyloučeny možné alternativy dotčených opatření mimo území Areálu a/nebo zvolen úspornější přístup k případnému umístění dotčené funkce v rámci ploch Areálu.
5. **Upuštění od pevného umístování ploch sídelní zeleně v Areálu (s předpokladem jejich přirozeného budoucího umístění v rámci zástavby navržených funkčních ploch), nebo alespoň přehodnocení návrhu ploch sídelních zeleně (5.100.Z, 5.31.Z, 5.32.Z) a úpravu jejich návrhu ve smyslu koncepce naší společnosti.** Uvedené preferované řešení dle našeho přesvědčení nejlépe svědčí budoucímu naplnění harmonické funkce zeleně v Areálu a jejímu využití jak k vizuálnímu a funkčnímu oddělení ploch, tak k funkční návaznosti zeleně na plochy komunikací a jiných veřejných prostranství.

Naše společnost k projednání shora uvedeného navrhuje zvláštní společné jednání s pořizovatelem a zpracovatelem nového územního plánu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemků v „areálu INTEX“ (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA), stabilizované i přestavbové plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ) a stabilizované plochy veřejného prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A), stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy vodní a vodohospodářské (V), stabilizované i přestavbové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A), stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy vodní a vodohospodářské (V), stabilizované i přestavbové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A), stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy vodní a vodohospodářské (V), stabilizované i přestavbové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A), stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy vodní a vodohospodářské (V), stabilizované i přestavbové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované a přestavbové plochy smíšených aktivit (A), stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy vodní a vodohospodářské (V), stabilizované i přestavbové plochy veřejných prostranství (P).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/1 do stabilizovaných ploch průmyslové výroby (VP), stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), návrhových ploch smíšených městských (SM) a návrhových ploch urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy (ZP).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje přehodnocení vymezení ploch veřejných prostranství, ploch vodních a vodohospodářských a ploch sídelní zeleně. Požaduje vypuštění ploch občanského vybavení – sportu a zařazení funkce „překladiště“ do regulativů ploch smíšených aktivit.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět částečně.

Podatel v první části námítky shrnul vývoj pořizování územního plánu v souvislosti s rozvojem „areálu INTEX“. Ve druhé části vydefinoval své požadavky do pěti bodů.

Bod 1

Podatel požaduje přepracování vymezení ploch veřejně prospěšných staveb na plochách v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) označených jako plochy veřejných prostranství (5.96.P, 5.97.P, 5.98.P). Vymezení těchto ploch bylo doplněno po projednání konceptu ÚP (2011) usměrněním v té době aktuálního záměru vlastníka areálu na jeho revitalizaci.

V rámci této námítky byla předložena další možná podoba koncepce území, která ale prostupnost územím nenavrhuje. Areál Intex nefunguje jako kompaktní areál, ale jeho jednotlivé části jsou pronajímány různým nájemcům. Pronajímání jednotlivých částí různým nájemcům samo o sobě tříští

areál, který není využíván jedním vlastníkem/nájemcem k jednomu účelu. Vymezení veřejných prostupů areálem užívaným mnoha různými nájemci jejich podnikání nijak negativně neovlivní.

Podatelem navrhovaná funkce překladiště na dotčených pozemcích vyžaduje kapacitní dopravní přístup a bylo by nevhodné zavádět tuto dopravu do stávající zástavby.

Územní plánování má zajišťovat prostupnost územím např. v problematických místech nebo atraktivních směrech. Prostupnost krajiny pro obyvatele i návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě je zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství v územním plánu Liberec. Jedná se o jeden z hlavních principů ÚPL.

Návrh plochy veřejného prostranství je mj. zpřesněním republikových priorit PÚR ČR - priorita 29 kdy mají být kromě jiného *vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území* a priorita 28 *pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu*.

Vymezení ploch veřejných prostranství bylo znovu prověřeno a bylo shledáno, že je v souladu s koncepcí ÚPL, kdy je sledováno zajištění dostatečné prostupnosti území. Vymezení daných ploch vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území. Veřejný zájem je v daném území potvrzen vymezením veřejně prospěšně stavby, kterou dotčené orgány potvrdily v procesu pořízení ÚPL.

Územní rozhodnutí platná v době pořizování ÚPL byla zohledněna v souladu se základními principy pořizování územně plánovací dokumentace.

V tomto bodě se námitce nevyhovuje.

Bod 2

Podatel požaduje zařazení funkce „překladiště“ v popisu funkčního využití ploch smíšených aktivit, které byly na pozemcích vymezeny v novém návrhu pro veřejné projednání (2018). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu).

V tabulce F.2.4.2. závazné části ÚPL jsou mezi přípustnými využitími ploch smíšených obytných městských uvedeny výrobní funkce, kde jsou mimo jiné uvedeny sklady. Funkce překladiště lze chápat jako jednu z forem skladování. Jsou tedy v plochách smíšených obytných městských přípustné, i když nejsou v regulativech explicitně uvedeny.

V tomto bodě se námitce částečně vyhovuje.

Bod 3

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch občanského vybavení – sport a požaduje vymezení ploch smíšených aktivit.

Plochy občanského vybavení – sportu byly vymezeny po projednání konceptu ÚP (2011) usměrněním v té době aktuálního záměru vlastníka areálu na jeho revitalizaci.

Plochy smíšených aktivit byly v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazené do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

Plochy občanského vybavení – sportu byly do ÚPL zařazeny na žádost vlastníka pozemků a na základě vznesené námítky byly opět na jeho žádost tyto plochy vypuštěny, protože je to v souladu s koncepcí ÚPL. Namísto nich byly vymezeny plochy smíšené obytné městské, čímž bylo dosaženo funkční celistvosti areálu.

V tomto bodě se námítce vyhovuje.

Bod 4 a 5

Podatel požaduje přehodnocení navržených vodohospodářských opatření a redukci ploch navržených pro toto využití (5.101.V, 5.102.V) a také ploch sídelní zeleně (5.100.Z, 5.31.Z, 5.32.Z).

Navržené vodní a vodohospodářské plochy a plochy zeleně jsou vymezeny v rámci pásů sídelní zeleně, které mají za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. 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. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvažena možnost jejich doplnění.

Rozvojové plochy Z5.32.ZS a Z5.100.ZS byly vymezeny z důvodu ucelení a propojení pásů sídelní zeleně v záplavovém území Lužické Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku a zajišťují retenci srážkových vod.

Plocha 5.31.Z vymezená v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a má označení PZ.31.PZ. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu). Tato plocha je navržena především s ohledem na park u kostela, aby byl odcloněn negativní vliv výrobního areálu od občanské vybavenosti klidové centrální části Vratislavic n./N.

Plochy vodní a vodohospodářské 5.101.V a 5.102.V byly v rámci přechodu na jednotný standart přejmenovány na plochy změn „vodní plochy a toky (WT)“ P5.101.WT a P5.102.WT. Tyto plochy jsou součástí systému protipovodňové ochrany Vratislavic n/N, vytváří i propojení pásů sídelní zeleně v rámci revitalizace výrobního areálu. Záměrem je vytvoření nádrže či poldru pro zachytávání vody. Plocha Z5.102.WT je součástí biokoridoru 1458/1498. Tento biokoridor je vymezen již v územním plánu z r. 2002. Tyto plochy jsou přímo vázány na vodní tok, proto je nelze umístit jinam.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát.

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.

Pozemky se nacházejí v záplavovém území. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR ČR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. PÚR ČR je v souladu s § 31 odst. (4) stavebního zákona pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná.

Konkrétní zásah do pozemků, které tato opatření vyvolají, bude předmětem projektové přípravy konkrétních opatření. Obecně platí zásada, že při takovémto zásahu se co nejvíce zohledňuje stav území a dbá se na to, aby co nejméně byly dotčeny stávající objekty na pozemcích a po provedeném opatření mohl být pozemek dále s minimálním omezením užíván.

U výše uvedených ploch je v ÚPL mimo jiné stanovena podmínka pro realizaci konkrétních záměrů „ÚP - nutnost zpracovat územní studii“. Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. V rámci toho bude zpracován rozvojový plán území v detailnějším měřítku, než může stanovit územní plán a ve spolupráci s aktuálními vlastníky pozemků podle jejich aktuálních potřeb.

V tomto bodě se námitce nevyhovuje.

Námitce se v bodech 1, 4 a 5 nevyhovuje. V bodě 3 se námitce vyhovuje a v bodě 2 se vyhovuje částečně.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0571 – Zdenka Svobodová

CJ MML 148687/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1112

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

.....
 POZEMEK p.č. 1112 JE SOUKROMÝM MAJETKEM
 - POŽADUJEME ZRUŠENÍ BIOCENTRA

 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO. POČET LISTŮ ____
 ODŮVODNĚNÍ:

 NENÍ V SOULADU S PRÁVEM VLASTNÍKA
 - OMEZUJE VYUŽITÍ POZEMKU

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1112 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy přírodní - nelesní (PN).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy přírodní - nelesní (N).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn zeleně sídelní (ZS).

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1112 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením lokálního biocentra 1498 na pozemku parc. č. 1112 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn „zachovat biocentrum“. Pokyn byl schválen.

V rámci těchto pokynů by uveden také požadavek městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou: „Prověřit možnost vymezit biocentrum 1498 na Lužické Nise bez zásahu do stávajících ploch zahrádek“.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území byl pozemek parc. č. 1112 v k. ú. Vratislavice nad Nisou zahrnut do nezastavitelné plochy přírodní – nelesní (PN). Při stanovení funkčního využití bylo přihlédnuto k platným územně analytickým podkladům, podle kterých se severovýchodní okraj pozemku nachází v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy a celý v záplavovém území Lužické Nisy Q100. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžít nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území. Dotčený pozemek se nachází v kategorii ohrožení „vysoké“, ve které se dle map povodňového rizika doporučuje nepovolovat novou ani rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé nebo umísťují zvířata. Pro stávající zástavbu je třeba provést návrh opatření na ochranu před povodněmi, které zajistí odpovídající snížení rizika a také v kategorii a „střední“, ve které je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

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

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje, aby byl plně respektován biokoridor řeky Nisy, zejména břehové porosty a zeleň podél řeky a to v minimální šířce 20 m. Tok Nisy je součástí územního systému ekologické stability, který je ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením. Protože se biocentrum nachází v urbanizovaném území velkého města, je vymezeno jako nefunkční. Do budoucna se může stát

základem pro dobudování ÚSES. Ochrana systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. MML ŽP ve svém stanovisku též požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat. Územní plán města Liberce z roku 2002 na pozemku vymezil územní systém ekologické stability – lokální biocentrum LC 1498. Místní biocentra lesního a lučního ekosystému, mají mít dle metodické pomůcky č. 8/2012 MŽP minimálně 3 ha, čemuž se navržené biocentrum blíží.

Navržené biocentrum je v systému místního významu, „Lužická Nisa“ a jeho celková výměra je 28 965 m² (nutně tolerovatelná odchylka pro nemožnost rozšíření). Má velmi sníženou funkčnost pro nedostatečnou výměru i charakter, aktuálně většinou intenzivně využívané plochy a oplocení druh dotčeného pozemku podle KN TTP, vodní plochy, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří. Navrhováno je založení biocentra (zpracování projektové dokumentace, realizace v rámci veřejně prospěšných opatření) likvidace stavebních objektů, veškerých oplocení, odstranění zpevněných ploch, založit pásy vyšší víceetážové zeleně podél řeky řešeno plochami P5.42.ZS, P5.43.ZS, realizace v rámci VPO.

Pokyn vyplývající z požadavku MO Vratislavice nad Nisou uvedeném v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012): „Prověřit možnost vymezit biocentrum 1498 na Lužické Nise bez zásahu do stávajících ploch zahrádek“ byl splněn. Po prověření aktuálním terénním šetřením a odborným posouzením se došlo k závěru, že zásah do ploch zahrádek je nutný pro dosažení normových parametrů.

Biocentrum bylo na pozemku vymezeno ve všech fázích projednání ÚPL i v územním plánu z r. 2002.

Podatel svůj nesouhlas dokládá citací ustanovení § 123 občanského zákoníku, který říká, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním. Jak je uvedeno v tomto ustanovení: „Vlastník může nakládat s věcí pouze v mezích zákona.“ To znamená, že občanský zákoník umožňuje omezit vlastnické právo. Jednou z možností omezení vlastnického práva je vyvlastnění. V ustanovení § 128 odst. 2 občanského zákoníku se říká, že je možné ve veřejném zájmu vyvlastnit věc nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu. Podle § 170 odst. 1 stavebního zákona lze vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona. Práva lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšné opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability. Navrhované lokální biocentrum 1498 je v územním plánu Liberec v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona navrhováno jako veřejně prospěšné opatření a proto lze majiteli pozemku omezit jeho vlastnické právo. Územní systémy ekologické stability jsou navrhovány tak, aby pokud možno co nejméně ovlivňovaly soukromé vlastníky a byly navrhovány na pozemcích statutárního města Liberce. Protože statutární město Liberec v tomto území nevlastní pozemky, které by byly vhodnější pro zřízení lokálního biocentra, je lokální biocentrum 1498 vymezeno na pozemku podatele. Lokální biocentrum je navrženo na pozemcích nacházejících se v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy. Tento pozemek tedy nelze zastavět.

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

Jestliže biocentrum svoji funkci neplní již od roku 2002, tak je potřeba učinit takové kroky, které jeho funkci umožní. Dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Tím, že již územní plán z roku 2002 vymezil na pozemku územní systém ekologické stability – lokální biocentrum BC 42D, nedochází ke změně jeho využití.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0572 – MUDr.

Věroslav Škoda

CJ MML 150221/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1957/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Jsem vlastníkem výše uvedeného pozemku a měl bych zde zájem o to, aby se plocha mohla využít k zástavbě např. rodinnými domy. Toto bylo také navrhováno v konceptu ÚP, posléze od tohoto záměru bylo ustoupeno, samozřejmě i díky pochopitelnému negativnímu postoji mnoha občanů Vratislavic nad Nisou.

Já bych však rád nastínil i jiný pohled na věc. Jsem soukromý zemědělec a hospodařím cca 25 let ve Vratislavicích nad Nisou. Občané Vratislavic jsou zvyklí užívat všechny mé pozemky např. ke sportovním aktivitám, dráhy pro zimní běh na lyžích jsou z velké části na mých pozemcích, v létě mé pozemky užívají k procházkám, rekreačnímu běhu a zejména k venčení psů. V žádných těchto aktivitách nikomu nebráním. Byl jsem však nucen v rámci svého hospodaření toto zohlednit, např. tím, že již nevyužívám pozemky, kde je denně venčeno cca 500 psů tak, jak bych potřeboval, ale sklizené seno užívám jen jako stelivo, což mi samozřejmě přináší finanční ztráty. Taktéž jsem tyto pozemky přestal využívat jako pastviny, neboť to není ani z hygienických důvodů vhodné. Tyto pozemky neoplocuji, jsou všem přístupné. Jen je pro občany udržuji a neustále uklízím odpadky. S pozemky ve Vratislavicích nikterak nespekuluji, neprodávám je, jen hospodařím.

Vím, že volný přístup na mé pozemky je samozřejmě vůči mně v rámci práva vymahatelný, jde o veřejně přístupnou zeleň.

Avšak pro vše výše uvedené bych uvítal Vaše rozhodnutí, aby byl alespoň tento můj jeden výše uvedený pozemek převeden na zastavitelný s tím, že bych i já potřeboval mít někde ve Vratislavicích místo, kde bych mohl i já postavit svůj nový dům.

Nový ÚP na území Vratislavic nad Nisou počítá se zastavěním mnohých lokalit. Je to logické, lidé někde musí bydlet, nemám s tím, nejspíš jako jeden z mála, naprosto žádný problém. Jen myslím stojí za zmínku, že v této části Vratislavic poté zbydou prakticky jen moje a církevní pozemky, které budou jako volně přístupná zeleň. Když bych tyto pozemky čistě teoreticky všechny využíval v rámci zemědělské prvovýroby k intenzivní pastvě, (tj. oplocenka atd.), k častějšímu hnojení a k častější sklizni, to vše proto, abych zintenzivnil výrobu. Z toho bych pak hradil pořízení jiného stavebního pozemku pro svou rodinu. No a občané nebudou mít kam vyjít se svými psy, pouze v rámci chodníků...

Proto se mi jeví jako daleko příznivější, když vyhovíte mému návrhu i přes negaci občanů, kteří již podali námítku, a výše uvedený pozemek bude převeden na zastavitelný.

Dávám tedy tímto námítku proti navrhovanému určení využití pozemku jako plocha urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a navrhuji využití jako plochy zastavitelné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1957/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS) a stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1957/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením zemědělských ploch na pozemku parc. č. 1957/1/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymezení ploch pro bydlení.

Námitka byla v rámci vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP (2018) posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant na základě posouzení s ohledem na celkovou koncepci a požadavky na konkrétní řešení dané lokality posoudil, vyhodnotil a v konceptu ÚP (2011) navrhl část pozemku do ploch smíšených obytných lokality 5.05.BS1.

Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů k navržené zastavitelné ploše označené 5.05.BS1:

K ploše 5.05.BS1 se ve svých stanoviscích negativně vyjádřily orgány ochrany přírody a krajiny MML – ŽP, KÚLK – ŽP a MŽP.

Ve stanovisku dotčeného orgánu MML – ŽP ke konceptu ÚP (2011) je u plochy 5.05.BS1 uvedeno: „orgán ochrany přírody nesouhlasí s vymezením plochy pro BS1. Jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu a rozrůstání zástavby do volné krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Na dané lokalitě je zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu (chřástal polní), realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jeho biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona. Požadujeme vypustit tuto lokalitu,“ dále: „orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny chráněné dle ust. § 12 zákona. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“

Ve stanovisku dotčeného orgánu KÚLK – ŽP ke konceptu ÚP (2011) je uvedeno: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s lokalitami: 5.05.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona, vzhledem k charakteru lokalit lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (chřástal polní). Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*“

Ve stanovisku dotčeného orgánu MŽP ke konceptu ÚP (2011) je u plochy 5.05.BS1 uvedeno: „**Nesouhlasíme** s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 6,5 ha na zemědělské půdě, kde převažuje I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany. Hodnocení SEA negativní.“

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.05.BS1 vypuštěna.

V konceptu ÚP (2011) projektant druhou část pozemku vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V plochách zemědělských byl pozemek veden ve všech dalších fázích projednání ÚPL, což je i v souladu s územním plánem z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí nezastavitelné plochy „Přírody a krajiny – orná půda“.

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

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

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0573 – MUDr.

Věroslav Škoda

CJ MML 150227/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3598/1

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Pozemek v současné době nevyužívám, jakožto vlastník, žádným způsobem. Jsem soukromý zemědělec a pozemek je příliš vzdálen od mé farmy a do budoucna nejspíš nebude vhodné ani možné projíždět touto lokalitou se sklízecí a svozovou mechanizací, tudíž pozemek pro mě jako pro zemědělce nebude mít využití. Pokud bych zde jako správný hospodář zvažoval alespoň sklizeň píce, výnos by byl díky kvalitě půdy a poloze pozemku tak nízký, že je i toto využití pozemku zcela nerentabilní. Proto navrhuji jeho využití k rekreaci či k bydlení.

Dávám tedy tímto námítku proti navrhovanému určení využití pozemku jako plocha nezastavitelná a navrhuji využití jako plochy rekreace či plochy k bydlení.

ODŮVODNĚNÍ:

V této lokalitě je na sousedním (protějším) pozemku č. 3602/1 v novém ÚP navržena výstavba rodinných domů. Výstavbou rodinných domů či domů k rekreaci by došlo ke zkulturnění a zlepšení stávajícího stavu mého pozemku.

V rámci rovnosti přístupu a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Vás žádám o posouzení mého návrhu a předem děkuji za Váš kladný postoj.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3598/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a návrhové plochy bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a návrhové plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3598/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením nezastavitelné plochy na pozemku parc. č. 3598/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje zde vymezit plochu pro bydlení či rekreaci.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce částečně vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích

(veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pozemek navazuje na zástavbu v osadě Milíře nacházející se na území sousední obce Rádlo. V západním cípu pozemku byla vymezena plocha pro bydlení vhodná pro výstavbu jednoho rodinného domu. Tím jsou doplněny stávající plochy pro bydlení, se kterými vytvoří jeden funkční celek. Doplněním plochy pro bydlení nebude narušena urbanistická koncepce.

S ohledem na okolní zástavbu byl na pozemku stanoven nízký koeficient zastavění (10%).

Zbývá část pozemku je ponechána v ploše zeleně sídelní, která navazuje na volnou krajinu a souvislé lesní celky. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Podatel požadoval vymezení pozemku do ploch pro bydlení či rekreaci. Menší část pozemku byla vymezena do ploch bydlení všeobecného, vhodná pro výstavbu jednoho rodinného domu. Většina pozemku zůstala v plochách zeleně sídelní. Proto se námitce vyhovuje částečně.

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0574 – MUDr.

Věroslav Škoda

CJ MML 150222/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3577

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Jsem vlastníkem výše uvedeného pozemku. Dle platného územního plánu je plocha vedena jako **plocha nezastavitelná**. V návrhu nového ÚP je stav nezměněný a já tímto

dávám námitku proti navrhovanému určení využití pozemku jako plocha nezastavitelná a navrhuji využití jako plochy rekreace či k bydlení.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek v současné době využívám k zemědělskému podnikání. Výnos ze sklizně píce je díky kvalitě půdy a poloze pozemku tak nízký, že je využití pozemku zcela nerentabilní. Pozemek je také vzdálen od mé farmy a do budoucna nejspíš nebude vhodné ani možné projíždět touto lokalitou se sklízecí a svozovou mechanizací, tudíž pozemek pro mě jako pro zemědělce nebude mít využití. Proto navrhuji jeho využití k rekreaci či k bydlení.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Vás žádám o posouzení mého návrhu a předem děkuji za Váš kladný postoj.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3577 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3577 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské na pozemku parc. č. 3577 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje zde vymezit plochu pro bydlení či rekreaci. Pozemek byl rozdělen na pozemky parc. č. 3577/1, 3577/2, 3577/3, které ale byly ve všech částech pořizování ÚPL vedeny ve stejné funkční ploše.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek je zarostlý vzrostlou zelení a nachází se ve volné krajině mimo zastavěné území. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení či rekreaci by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Naprostá většina pozemku se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Přes pozemek zároveň vede nadzemní elektrické vedení vysokého napětí, které využití pozemku taktéž limituje.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, vznik samoty by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

V územním plánu z r. 2002 byl pozemek veden v plochách přírody a krajiny. Ve všech fázích projednání ÚPL byl veden v plochách zemědělských.

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0576 – MUDr.

Věroslav Škoda

CJ MML 150228/18

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1999

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:

Jsem vlastníkem výše uvedeného pozemku a měl bych zde zájem o zřízení zahrádkářské kolonie. Dle platného územního plánu je plocha vedena jako **plocha urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň**. V návrhu nového ÚP je v odůvodnění deklarována snaha posílit rekreační využití sídelní zeleně navazující na pivovarské rybníky – zde bych viděl prostor pro zřízení zahrádkářské kolonie, tedy byla by nutná změna plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň na **plochy rekreace (R)**.

Dávám tedy tímto námítku proti navrhovanému určení využití pozemku jako plocha urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a navrhuji využití jako plochy rekreace.

ODŮVODNĚNÍ:

Vznikem zahrádkářské kolonie dojde k využití pozemku širším okruhem obyvatel. Pozemek je v současné době bez zásadnějšího využití, nejčastěji slouží pouze pro černé skládky anebo je devastován rybáři, kteří napříč pozemkem jezdí až k rybníku a louku využívají jako parkoviště a smetiště. Obojímu jsem chtěl zamezit alespoň oplocením pozemku, avšak Odbor životního prostředí mi to nepovolil, (č.j. MML/ZP/Piv/195827/15-SZ 195827/15/2). Na vedlejších pozemcích podél místní komunikace jsou další plochy se zahrádkářskými koloniemi, domnívám se, že toto využití mého pozemku vhodně posílí rekreační využití lokality okolo rybníků.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Vás žádám o posouzení mého návrhu a předem děkuji za Váš kladný postoj.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1999 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a plochy veřejných prostranství (P).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1999 do stabilizované plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemku parc. č. 1999 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochu pro rekreaci.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání ÚP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byla na pozemku vymezena plocha smíšená nezastavitelná. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Pozemek byl v dalších fázích projednání vymezen v plochách sídelní zeleně.

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

Pozemek leží v těsné návaznosti na lokální biocentrum 1490 – Pivovarské rybníky, mimo zastavěné území. Téměř polovina pozemku leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

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

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

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

Na pozemku byla zároveň vymezena rekreační oblast 2. a 3. kategorie (čtvrtkové a místní parky). Rekreační oblasti 2. a 3. kategorie v překryvu nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými (plochy změn v krajině) a plochami občanského vybavení – sportu (S) spolu s rekreační krajinou příměstských lesů díky těsné návaznosti na „zelené pásy“ zajišťují dostupnost denní rekreace obyvatel nejvíce urbanizovaných částí města. Do rekreačních oblastí bude přednostně směřován rozvoj sportovně rekreačních aktivit na území SML, případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreační funkce a to i na plochách přírodních zahrnutých do těchto oblastí.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, na základě podaných námitek a připomínek, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního i sociálního pilíře. Zachováním volných ploch v této lokalitě budou uspokojeny zájmy obyvatel čtvrti. Lokalita Pivovarských rybníků představuje významné rekreační zázemí pro denní rekreaci obyvatel této čtvrti.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

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

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