



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. 131

M.3.10 KATEŘINKY U LIBERCE



## M.3.10 KATEŘINKY U LIBERCE

### Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0138 – Renáta Plechatá .....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0139 – Lukáš Plechatý.....	5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0140 – Lukáš Plechatý.....	9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0141 – Lukáš Plechatý.....	15
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0142 – Lukáš Plechatý.....	19
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0143 – Petr Sochor.....	23
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0144 – Ing. Ján Hol'á.....	27
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0145 – Ing. Tomáš Honzejek.....	31
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0146 – Miroslava Jakimičová .....	35
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0147 – EXTERNAL WORK s.r.o.....	39
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0148 – Jan Rasl.....	42
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0149 – David Kavalír.....	47
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0150 – Miroslav Šťastný.....	52
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0151 – Jitka Havrdová.....	55
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0152 – Petra Vacková.....	59

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0138 – Renáta Plechatá

CJ MML 079193/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 467

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):** JSEM VLASTNÍKEM P.P.Č 467, V K.Ú. KATEŘINKY U LIBERCE, S NÁVRHEM ÚP NESOUHLASÍM, NEBOŤ MI BYL ZNATELNĚ ZNEHODNOCEN POZEMEK, V DOUČKOVÉM ÚP JE VEDEN JAKO BYDLENÍ VENKOVSKÉ, COŽ POŽADUJI ZACHOVAT<sup>800</sup> (VIZ MAPKA)

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

NA PARCELU JE DOKONCE VYDÁNO STAVEBNÍ POVOLENÍ NA VÝSTAVBU RD. V PŘÍPADĚ ŽE MI NEBUDĚ VYHOVĚNO, BUDU NUCENA VŠE ŘEŠIT SOUDNÍ CESTOU.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 467 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 zemědělské (K),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení venkovského.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 467, který požaduje vymezit jako zastavitelný pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

V Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro společné jednání (2012) byl pozemek součástí zastavěného území a stabilizované plochy bydlení (resp. smíšené obytné).

Během společného jednání o návrhu ÚPL (2013) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením předmětného pozemku do plochy bydlení a požadovaly ho zařadit do ploch zemědělských (K). Dle stanoviska dotčeného orgánu by zařazení pozemku do ploch bydlení umožnilo umístit stavbu mimo stávající strukturu zástavby v rozporu s ochranou krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, resp. jeho kulturní a historické charakteristiky, kterou je i tradiční dochovaná urbanistická struktura zástavby.

Projektant v Návrhu pro veřejné projednání (2013) tedy na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek vymezil do ploch zemědělských (K). Proti tomuto funkčnímu využití byla podána námitka a vznesen požadavek na náhrady za změnu v území v případě jejího nevyhovění.

Protože dotčený orgán (CHKO JH) potvrdil po veřejném projednání (2013) rozhodnutí námitce nevyhovět, v Novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zařazen opět v nezastavitelných plochách, pouze se změnou funkčního využití na plochy sídelní zeleně. Proti tomuto funkčnímu využití byla podána připomínka v rámci společného jednání o novém návrhu ÚPL (2016). V této připomínce podatel znovu požaduje zařadit pozemek do ploch bydlení a upozorňuje, že na předmětném pozemku bylo vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu v souladu s územním plánem z roku 2002, protože v územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek vymezen v plochách bydlení venkovského.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl vzhledem k výše uvedenému limitu (územní souhlas a ohlášení stavby z roku 2014) předmětný pozemek s ohledem na riziko uplatnění náhrad za změnu v území navrácen do stabilizované plochy bydlení. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití předmětného pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování územních plánů vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch a v ÚPL toto nebylo respektováno s důrazem, aby z rozvojových zastavitelných ploch byly vypuštěny pouze pozemky nezbytně nutné. U předmětného pozemku bylo vyhodnoceno, že jeho zahrnutí do plochy sídelní zeleně v Novém návrhu pro společné jednání (2016) není nezbytně nutné a proto byl v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zařazen do stabilizované plochy bydlení.

K tomu funkčnímu využití bylo opět uplatněno v rámci veřejného projednání nového ÚP (2018) negativní stanovisko dotčeného orgánu (CHKO JH), který nesouhlasil se změnou hranice zastavěného území a vymezením stabilizované plochy bydlení na předmětném pozemku. Dle stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek funkčně nesouvisí s domem č. p. 93 na st. p. 465 (jiný vlastník) a zařazení do stabilizované plochy bydlení umožňuje další rozvoj bydlení v této lokalitě v rozporu s jejím

charakterem na okraji rozvolněné zástavby v kontaktu s přírodním rázem druhé zóny CHKO JH. Dle Plánu péče o CHKO JH je nežádoucí zahušťování rozptýlené zástavby ve třetí zóně CHKO JH.

V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání (2018) pořizovat uzavřel s dotčeným orgánem CHKO JH dne 15. 10. 2019 dohodu, že s ohledem na riziko náhrad za změnu v území, která by v tomto případě respektování stanoviska hrozila, se podané námitce a připomínce vyhoví a předmětný pozemek bude součástí stabilizovaných ploch bydlení. Pro danou plochu byl dle dohody s dotčeným orgánem nastaven koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami 5% jako ochrana proti nežádoucímu zahušťování zástavby.

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.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0139 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079139/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 235, 236, 243 a 242

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji stanovení plochy pro bydlení „B“ nebo popřípadě „R“.

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

Pozemky chci využít pro potřeby mých klientů. *POZEMKY 235 A 236 BYLÝ  
V KONCEPTU ÚP ZAHRNUTY DO PLOCH BYDLENÍ!*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 235, 236, 243 a 242 k. ú. Kateřinky u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 235, 236 stabilizované plochy smíšené obytné (BS),  
pozemky parc. č. 243, 242 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 235, 236, 243 a 242 do ploch sídelní zeleně a požaduje předmětné pozemky zařadit do ploch pro bydlení či rekreaci.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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“.*

V Konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 235, 236 součástí zastavěného území a celistvé stabilizované plochy bydlení smíšeného.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podal dotčený orgán (MML ŽP) v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanovisko a požadoval vymezit zastavěné území v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětným pozemkům v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití plochy sídelní zeleně. Toto funkční využití odpovídá vymezení v územním plánu z roku 2002, kde jsou předmětné pozemky zahrnuty do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Předmětné pozemky nejsou zařazeny do současně zastavěného území, protože na nich nestojí stavba ani netvoří souvislý celek se stavebním pozemkem.

Projektant pozemky parc. č. 243, 242 vymezil v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných (SN).

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.

Předmětné pozemky jsou také poměrně svažité a jejich případná využitelnost pro bydlení a rekreaci je tím významně omezena. Pozemky parc. č. 242 a 243 navíc členité a svým tvarem nevhodné pro



podatelem požadované využití. Pozemek parc. č. 243 má pro výstavbu nevhodný tvar a je situován ve vyvýšené poloze bez návaznosti na komunikaci. Pozemky nemají ani požadovanou výměru pro výstavbu tak, aby byl zachován charakter zástavby na území Kateřinek. Dle místního šetření jsou předmětné pozemky pro rozvoj bydlení, případně rekreace v této oblasti nevhodné, a proto jsou pozemky společně s okolními pozemky součástí zeleného pásu, který je vymezen v souladu cíli územního plánování.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Také cílem priority č. 21 PÚR ČR je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny. V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, pro který byly využity velmi svažité pozemky porostlé zelení nevhodné k zastavění. Pás zeleně odděluje stabilizované plochy bydlení od ploch smíšených aktivit podél toku Černé Nisy, ve kterých je postupně obnovována drobná výroba. Plochy zeleně sídelní v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku a zajišťují retenci srážkových vod. Z důvodu zachování stávající ochranné funkce zeleně v dané lokalitě není zde vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) byly dále sledovány požadavky zastupitelů ze schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Kromě jiných je zde požadováno v bodě 6. *Prověřit koncepci zeleně písm b. nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*

Princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

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.

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

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

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

Podatel se odvolává na vymezení plochy smíšené obytné na předmětných pozemcích ve fázi Konceptu ÚP (2011). Je třeba upozornit, že územní plán není závazným nástrojem pro rozhodování do doby jeho schválení a vydání v zastupitelstvu města. Jednotlivé fáze, kterými zpracování územního plánu prochází, jsou pouze nezávazným návrhem, který se upravuje dle daných pravidel a konsensu jednotlivých aktérů územního plánování. Vydáním územního plánu tento proces možných úprav a změn končí a dokument se teprve tehdy stává závazným a lze se na něj odvolávat.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0140 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079137/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 461, 468/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

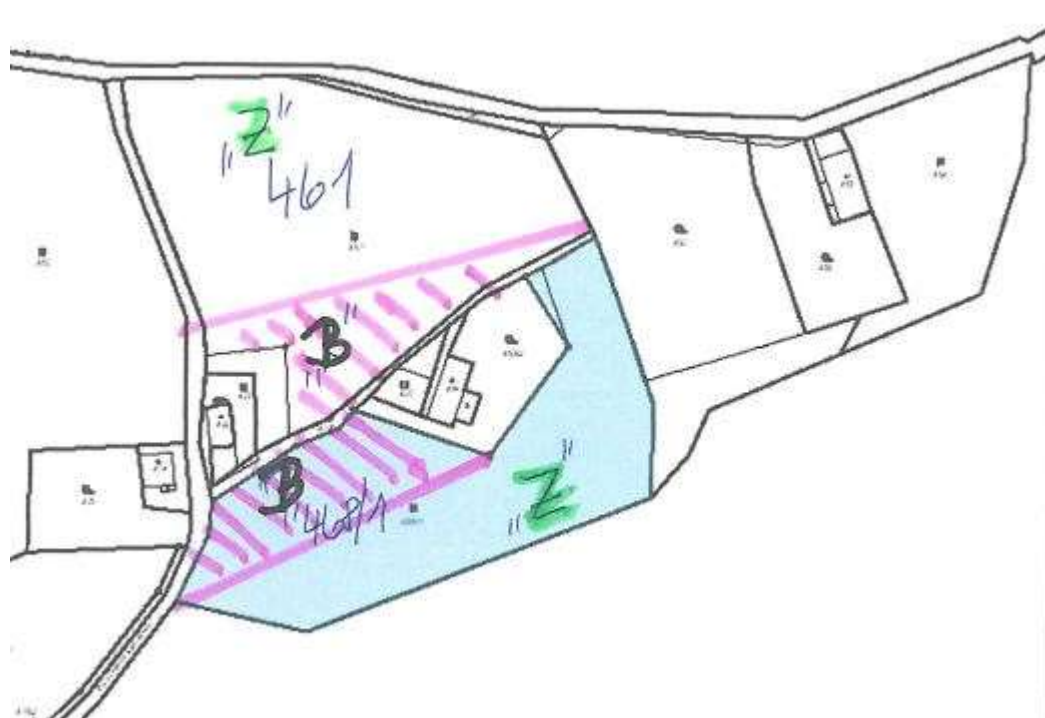
Požaduji změnu na části parcel sloučením obydleného území na bydlení. Část ponechat na plochu sídelní zeleň (Z).

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

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

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

Povolení a stavba objektů pro bydlení je možná.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 461 a 468/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept územního plánu (2011): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 461 a 468/1 jako pozemky, kde by chtěl vždy část každého z nich vymezit do ploch bydlení pro výstavbu rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant předmětné pozemky v Konceptu ÚP (2011) zařadil do ploch smíšených nezastavitelných (SN) vyjma jižní části pozemku parc. č. 461, který vymezil do stabilizovaných ploch smíšených obytných pro zázemí stávajícího rodinného domu na pozemku st. p 472.

Během projednávání Konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) bylo požadováno

přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Kateřinky u Liberce, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci Konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislých ploch pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zahrnul do stabilizovaných ploch bydlení pouze jižní cíp pozemku parc. č. 461, který opravdu funkčně souvisí se stávající stavbou rodinného domu na pozemku st. p 472.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) nejsou zastavěným stavebním pozemkem ani nebyly vyhodnoceny jako proluka v zástavbě.

Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Vymezení zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch v horní části k.ú. Kateřinky v ÚPL je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což tato lokalita svým charakterem rozptýlené zástavby bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Toto území je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla volná krajina chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

Vymezení nových rozvojových ploch v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny). Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě, proto není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Vzhledem k přírodní cennosti ploch zde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

Předmětné pozemky se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy na předmětných pozemcích došlo.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) 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 (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.

S návrhem na nevyhovění námitce podané ke Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚPL (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním předmětných pozemků v ploše zemědělské s odůvodněním, že leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně vymezení stabilizované plochy bydlení v jižní části pozemku parc. č. 461. Severní část pozemku parc. č. 461 a pozemek parc. č. 468/1 byly v Návrhu ÚP pro společné jednání (2012) a Návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) navrženy do stabilizovaných ploch zemědělských (K).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly části pozemků z plochy zemědělské navrženy do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě

Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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 páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Kateřinek, a proto byly vymezeny do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemků a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé

zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 jsou pozemky zahrnuty do ploch přírody a krajiny- travní porosty a ostatní plochy v krajině, tedy nezastavitelných. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemků“, protože pozemky nebyly v územní plánu z roku 2002 vymezeny do ploch zastavitelných a jejich zastavitelnost se tím pádem ÚPL neruší.

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0141 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079136/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 543

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území jako nezastavitelné.

Požaduji část pozemku označit jako plochy pro bydlení (B) dle přiloženého náčrtu.

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

Část parcely navazuje na bydlení.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 543 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 543, kde požaduje vymežit plochu pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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“.*

Projektant pro předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) navrhl funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Na základě vznesené námítky k Návrhu pro veřejné projednání (2013) a připomínky k Novému návrhu pro společné jednání (2016) projektant prověřil možnost vymezení předmětného pozemku do ploch pro bydlení, nicméně došel k závěru, že vymezení rozvojových ploch v této lokalitě je nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle zákona o ochraně přírody a krajiny).

Pozemek zároveň navazuje na PUPFL a plochu přírodní lesní - regionální biocentrum č. 62-RC1268. Předmětný pozemek je celý dotčen ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 zákona o lesích chráněno. 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 v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je téměř celý v tomto pásmu, nebylo možné umístit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu vymezovat.

Obdobné omezení využití je v územním plánu nastaveno pro pozemky navazujících na prvky ÚSES. V kapitole F.3.2.11 „Ochrana přírodních prvků“ závazné části územního plánu prokazovat do vzdálenosti 20 m od hranice biocentra vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu biocentra.

Předmětný pozemek se dle územně analytických podkladů pro ORP Liberec nachází ve IV. zóně CHKO JH. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Nadměrná expanze zástavby do volné krajiny není přípustná. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Vzhledem k přírodní cennosti ploch zde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

Již územní plán z roku 2002 stanovil pozemku parc. č. 543 v katastrálním území Kateřinky u Liberce funkční využití „Plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň“, které byly nezastavitelné. Po jednání

s Osadním výborem Kateřinky byl od toho poradního orgánu zastupitelstva statutárního města Liberec vznesen jednoznačný požadavek na nerozšiřování rozvojových ploch pro bydlení v oblasti městské čtvrti Kateřinky.

S návrhem na nevyhovění námitce uplatněné k Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP. Správa CHKO JH souhlasí s návrhem vyhodnocení námitky, kterou se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v nezastavitelné ploše K – zemědělské. Ačkoli pozemek leží ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, je velmi svažité, mimo kontext souvislé zástavby, jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Urbanistická struktura zástavby je zde rozvolněná na okraji sídla na přechodu do plochy přírodních - lesních porostů ve druhé zóně CHKO JH. Zařazení pozemku do zastavitelné plochy by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny a zástavba se má koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí je předmětný pozemek, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0142 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079133/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 331/8

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NE SOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚP,  
POŽADUJI ČÁST POZEMKU OZNAČIT PRO PLOCHY BYDLENÍ (B)  
A ČÁST PRO PLOCHY SÍDELNÍ ZELENE, (VIZ NÁČRTEK)

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

PARCELA BUDE ZPŘÍSTUPNĚNA PŘES VEDLEŠNÍ POZEMEK  
DLE DOHODY S VLASTNÍKEM.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 331/8 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 331/8, kde by chtěl jeho jižní část vymezit do ploch bydlení pro budoucí výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant 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* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití v jižní části předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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. 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.

Projektant předmětný pozemek v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil v plochách zemědělských (K). Vymezení rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě je nepřípustné z hlediska

zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu a není zde přípustná expanze zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby.

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

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

Další rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této lokalitě nežádoucí také s ohledem na § 18 stavebního zákona, kdy má být krajina chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Pozemek je součástí jednoho z mála ucelených bloků ZPF na území k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle § 4 zákona o ochraně ZPF je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Zde by se nejednalo o nezbytný zábor zemědělského půdního fondu, protože v městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V tomto případě by se jednalo o umístování zástavby do druhé řady, což z urbanistického hlediska není žádoucí. Umístování staveb do druhé řady od komunikace generuje budování dlouhých příjezdových cest nebo nových paralelních komunikací. Tím, že předmětný pozemek nenavazuje na komunikaci, nemá tak zajištěnu možnost adekvátního přístupu. Rodinné domy podél komunikace Nad Pianovkou, na jejichž stavební pozemky předmětný pozemek navazuje, mají oplocené zahrady, přes které není přístup na předmětný pozemek možný. Vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné by v důsledku bylo v rozporu s § 20 ods. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnosti umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci, což by v tomto případě nebylo možné. Podatelem nebylo v připomínce doloženo, jak má konkrétně přístup na pozemek zajištěn.

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0143 – Petr Sochor

CJ MML 077888/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 504/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

POŽADUJI ZMĚNU NA PLOCHY PRO BYDLENÍ

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

PARCELA NAVAZUJE NA ZASTAVĚNOU ČÁST ORLE / BYDLENÍ  
NA TĚTO PARCELE NEOVLIVNÍ NEGATIVNĚ OSTATNÍ SOUVZTAŠKOSTI.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 504/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 504/1 plochu pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek parc. č. 504/1 vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant 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* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v návrhu ÚP sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů. Daná lokalita představuje oblast navazující na hranici lesa potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná. Není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Lokalita okrajové části Kateřinek byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není pozemek pro vymezení nové zastavitelné plochy vhodný.

Také dotčený orgán CHKO JH pro území mimo CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina území navazujícího na CHKO JH je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Správa CHKO JH považuje za nevhodné plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.

Z výše uvedených důvodů nebyla v této okrajové části Kateřinek vymezena žádná rozvojová plocha. Jedná se o okrajovou část města – cíp zástavby, který je zasazen do již převážně přírodního prostředí ze tří stran obklopená lesními porosty. Jedná se strmé a pohledově exponované svahy, kde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k nekapacitní dopravní infrastruktuře (komunikace jsou

zde velmi úzké bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktury (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo k vymezení plochy pro bydlení předmětném pozemku, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z). Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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. 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň 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 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 pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

Návrh funkčního využití plochy sídelní zeleně na předmětném pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území a soulad veřejných a soukromých

zájmů. Na předmětném pozemku převládají limity území a veřejný zájem ochrany přírody a krajiny včetně historických hodnot nad zájmem zajištění předpokladů pro výstavbu.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0144 – Ing. Ján Hol' a

CJ MML 076560/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 336

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

.....  
 NÁVRHUJI ZMĚNU PLOCHY SÍDEL. ZELENĚ NA PLOCHU REKREACE  
 .....

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

- POZEMEK TVOŘÍ PROLUKU V SOUVISLÉ ZÁSTAVBĚ
- KAPATEL NA POZEMKU BUDE ZACHOVÁNA
- STÁVAJÍCÍ STAV ZELENĚ – VZROSTLÉ DVOCNÉ STROMY – NEJEDNÁ SE O HODNOTNOU ZELENĚ
- MEZI LESEM A POZEMKEM SE NACHÁZÍ KOMUNIKACE (UL. NAD PIAŇOVKOU) A PLOCHA BYDLENÍ
- POZEMEK JE DOBRĚ PŘÍSTUPNÝ V JEHO ZÁPADNÍ ČÁSTI Z ULICE NAD PIAŇOVKOU

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 336 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 předmětný pozemek do ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 336, který požaduje zařadit do ploch pro rekreaci.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání ÚPL připomínku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve

*vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymežil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu ÚP pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. 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 (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 Novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně zastavitelnosti plochy, pouze ke změně funkčního využití v rámci nezastavitelných ploch. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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 byla vymezena do ploch sídelní zeleně.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymežil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Předmětný pozemek je součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Vymezením předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepcce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Předmětný pozemek by se dal považovat za proluku v zástavbě, ale vzhledem k limitům v území a polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválnětelnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Zároveň přes předmětný pozemek prochází vodoteč, která je dle zákona o ochraně přírody a krajiny chráněna jako významný krajinný prvek. Tato vodoteč je také obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků.

Dalšími důvody pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byl fakt, že část předmětného pozemku, která není zamokřená, je značně svažité. Proto nebyl předmětný pozemek vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu a to bez rozlišení velikosti či typu bydlení (trvalé či rekreace). Koncept ÚP (2011) nenavrhol specifickou kategorii funkčního využití pro rekreaci. Návrh pro společné jednání (2012) na základě výsledků projednání tuto specifickou kategorii navrhl, ale nevymezil samostatné plochy pro rekreaci mimo rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Plochy rekreace jsou převážně součástí ploch bydlení všeobecného. Do samostatných ploch individuální rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch pro bydlení všeobecné. V Kateřinkách se plochy rekreace nevymezují (vyjma kolonie mezi ulicemi Buková a nad Pianovkou), protože je zde rekreace přirozenou součástí ploch bydlení všeobecného.

Předmětný pozemek má také vzhledem k okolním pozemkům pro stavbu rekreačního objektu relativně malou výměru a nebyl by dodržen charakter okolní zástavby. Projektant okolní stabilizované plochy bydlení označil jako zástavbu venkovskou, kde nově vymežované stavební pozemky mají překračovat 1 000 m<sup>2</sup> a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím objektům mají překračovat 15 m. Předmětný pozemek má výměru pouze 635 m<sup>2</sup>.

Značně složité by bylo i řešení zpřístupnění předmětného pozemku. Z ulice Ladova je přístup nemožný, je zde mostek a velké převýšení. Pod mostkem na předmětný pozemek také ústí propustek. Směrem k ulici Nad Pianovkou je předmětný pozemek značně svažité, je zde velké převýšení a vzhledem k malé šířce a nepřehlednosti komunikace v místě, by byly při výjezdu z předmětného pozemku velmi složité rozhledové poměry.

Tato lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské

krajině podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifčnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifčnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Do tohoto území však nebyl předmětný pozemek zahrnut.

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

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0145 – Ing. Tomáš Honzejk

CJ MML 075725/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 554/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce

Nesouhlasím s navrženou veřejnou komunikací pod č. 2.67.VK přes pozemek parcelní číslo 554/3 v katastrálním území Kateřinky u Liberce.

#### Odůvodnění

Tato komunikace má zajistit průchodnost krajinou mezi ulicemi Kateřinská a Ladova.

Komunikace je navržena v nezastavitelném území, kde nelze zabránit průchodu oplocením a proto navržená komunikace nedává smysl.

Dále uvádím, že stávající průchod krajinou je pěšinou, která je přes pozemek p.č. 554/3 pouze vyšlapána v maximální šířce cca 30 cm. Z tohoto pohledu je navržená veřejná komunikace, která má mít charakter cyklostezky, naprosto neadekvátní a představovala by výrazný a nepochopitelný zásah do krajiny na všech dotčených pozemcích. Pokud byl dosavadní průchod vyhovující minimálně 30 let, není důvod budovat veřejnou komunikaci.

#### Navrhované řešení

Pokud Statutární město Liberce trvá na veřejné komunikace, tak navrhuji:

*Zakonzervování stávajícího stavu, nebo*

*vybudování veřejné komunikace dle požadavků města vedoucí po hraně pozemku.*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 554/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část - stabilizované plochy veřejných prostranství zeleň (VZ), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.VK – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Namítatel označil pozemek parc. č. 554/3, kde požaduje vypuštění komunikace s označením 2.67.VK (označení dle konceptu ÚP (2011)).

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant středem předmětného pozemku (směr východ – západ) v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.67.VK. Tato plocha představovala veřejné prostranství, které bylo navrženo z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a k propojení ulice Ladova a Kateřinská pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

Ve stanovisku CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN, protože se jedná terénně složitou lokalitu, kde by výstavba komunikace vyvolala značné terénní úpravy a otevřela lokalitu další zástavbě, která by vyžadovala rovněž terénní úpravy a narušení krajinného rázu.

Na základě výše uvedeného stanoviska byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN a pokyn k prověření návaznosti stezky a místních vztahů.

Po zhodnocení situace v území a konzultaci s projektantem bylo předmětná plocha v Návrhu pro společné jednání (2012) ponechána, ale byla vymezena pouze pro bezmotorovou dopravu. Umístění plochy je určeno místní konfigurací terénu, byla zvolena optimální poloha i přes hodnocení vlastnictví pozemku. Posunutím plochy do jiných míst v rámci lokality by v případě realizace stavby vedlo k nadměrným stavebním zásahům a významnému narušení stávajícího krajinného rázu. V této trase je patrná i zvyková pěší cesta. V Návrhu pro společné jednání (2012) se změnil kód plochy na označení 2.67.P. Jednalo se o plochu veřejného prostranství určena pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

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

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Navrhovaný průběh veřejné komunikace 2.67.P odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. S návrhem na nevyhovění námítce uplatněné podatelem ke Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení věcně shodných námitek, kterým se námítkám nevyhovuje, tj. s ponecháním plochy 2.67.P jako komunikace pro nemotorovou dopravu. Návrh byl CHKO JH odsouhlasen v rámci dohodovacího řízení. Plocha komunikace pro nemotorovou dopravu není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zajišťuje prostupnost krajiny v této části Kateřinek – propojení dvou místních komunikací.

Navrhovaná plocha 2.67.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Plocha pro umístění komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou plochu respektovat.

V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 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.

Pěší cesta je v této poloze již zvykovou cestou, která je patrná v historických ortofoto snímcích od roku 1975 a probíhá podél jižní hranice sportovního hřiště (nikoli přes něj). Toto propojení pro bezmotorovou dopravu nelze v území vést jinudy než přes předmětný pozemek. Jedná se o přímé propojení těchto dvou ulic v poloze severně od komunikace Kateřinská, která je dopravně frekventovaná (přístup do Rudolfova a Bedřichova) a není zde chodník pro pěší ani pruh pro cyklisty. V rámci možnosti bezpečného pěšího průchodu územím je zvyková cesta přes předmětný pozemek zakotvena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. Plochy zemědělské a plochy zeleně sídelní sítě dle ÚPL nelze oplotit, ale průchod přes předmětný pozemek při nepřítomnosti veřejně prospěšné stavby by bylo možné zahradit oplocenkou nebo ohradníkem. Vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch není podmínkou pro budování stavby cyklostezky či nutného zpevnění pěšiny. Průchod územím může zůstat ve stávající podobě, pouze je právně zakotven v územním plánu Liberec vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není ve vlastnictví města Liberec.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla přes předmětný pozemek vymezena plocha veřejného prostranství (P) a následně byla přes předmětný pozemek v dokumentaci Nového návrhu

pro opakované veřejné projednání (2021) vedena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Jedná se o novou funkční plochu, kde se podle standardu vybraných částí ÚP jedná o plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších. Tyto plochy umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí a stabilizaci prostorové kostry města

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0146 – Miroslava Jakimičová

CJ MML 046974/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 316

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

V návrhu ÚP MML bylo opomato zahrnout - změnit tento pozemek

z kategorie Z do kategorie R , případně B

Viz. námitka ze dne 6.7.2013, Růpajka el. vyřizena vč. úprav. poz.

Vysvětlivka viz. námitka z archivace viz. příloha

### NÁMITKA:

Dle návrhu územního plánu je pozemek zařazen do kategorie „Z“. Z důvodu zkvalitnění a vylepšení okolí v místě pozemku vč. možnosti jeho vlastních úprav, nutno pozemek č.316 zařadit v novém návrhu územního plánu, do kategorie „R“. Změnou pozemku parc. č.316 do této kategorie „R“, bude vyhovovat k přímo sousedímu vodnímu koupališti parc. č. 317, sloužící k rekreačním účelům této části obce .

### ODŮVODNĚNÍ:

Viz. výše , uvedeno v námitce . Pokračování odůvodnění :

Při nedávné rekonstrukci sousedního vodního koupaliště , parc. č. 317, sloužící k rekreačním účelům této části obce , bylo odhlaseno ( vč. MML č.j. 021725/10 viz. příloha, Smlouva MML č. 18/09/0049 viz.příloha ) , že na sousedím pozemku parc. č. 316 , budou taky provedeny stavební úpravy ( vč. vysekání porostu ) s docílením vylepšení vzhlednosti okolí koupaliště . Nebylo provedeno. U pozemku parc. č. 316 nutno dokončit , provést úpravy terénu , zavezením s přechozím vyřezání porostu a především částečným zatrubením neregulovaného potoku, vytékajícího z koupaliště. ( Předpoklad , min. 13,5 bm , viz. vyznačení v příloze obrázku )

Toto lze vše provést , i na náklady vlastníka pozemku , pokud pozemek parc. č. 316 , bude v novém návrhu územního plánu, zařazen do kategorie „R“ ( plochy rekreace)

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 316 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné - specifické (NS),

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemek parc. č. 316, který by chtěl vymežit do ploch rekreace případně bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na předmětném pozemku navrhnul nezastavitelnou plochu nezastavitelnou – specifickou označenou v hlavním výkrese jako 2.02.NS. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů k projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 2.02.NS v Návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěna a předmětný pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně. Proti tomu funkčnímu využití byla podána námitka (2013) a připomínka (2016), že pro plánované úpravy pozemku je nutné pozemek vymežit do zastavitelných ploch rekreace R.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen v plochách sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava byla způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

Plochy sídelní zeleně umožňovaly provést navrhovanou revitalizaci okolí koupaliště bez nutnosti vymezení pozemku v plochách rekreace. Tyto plochy mimo jiné umožňovaly realizovat intenzivně i extenzivně upravenou veřejně přístupnou rekreační zeleň a při splnění daných podmínek také sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou prostupností jako například univerzální přírodní hřiště, otevřené atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu.

Nově stanovená kategorie funkčního využití ploch veřejných prostranství s převahou zeleně lépe vystihuje budoucí charakter pozemku po provedení v připomínce popisovaných úprav a také zdůrazňuje jeho možné budoucí veřejné využití v souvislosti s existencí koupaliště na sousedních pozemcích. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je v regulativech ploch zeleně sídelní a ploch veřejných prostranství s převahou zeleně rozlišeno jejich využití zejména s ohledem na přístup veřejnosti (se souhlasem majitele/se zaručeným veřejným přístupem převážně ve vlastnictví SML).

Úpravy popsané v připomínce je tedy možné realizovat v rámci vymezené plochy veřejných prostranství s převahou zeleně a pro danou činnost je tato plocha i funkčně nejvhodnější. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně jsou určeny pro parky, lesoparky, veřejné zahrady, rekreační louky, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí. Zároveň připouští sportovní, rekreační a volnočasové aktivity - univerzální přírodní hřiště, a přírodní tábořiště a koupaliště.

Plochy rekreace individuální (R) mají jako hlavní využití rekreační bydlení - stavby pro rodinnou rekreaci soustředěné do chatových osad. Rozšiřování rekreačního bydlení v chatových osadách je v tomto místě s ohledem na stanoviska dotčených orgánů uplatněných v rámci projednávání ÚPL a vzhledem k charakteru místa nežádoucí.

Vymezení rozvojových ploch pro rekreaci je v této ploše nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu sousedící s registrovaným významným krajinným prvkem - bývalý hřbitov Kateřinky. Vymezení zastavitelné plochy by došlo k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Jedná se o svažitě a pohledově exponované území. V této lokalitě je hodnotná struktura původní roztroušené zástavby, kterou je nutné zachovat. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifčnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifčnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit předmětný pozemek do plochy umožňující rozvoj bydlení ve formě individuální rekreace.

Předmětný pozemek nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu a to bez rozlišení velikosti či typu bydlení (trvalé či rekreace). Koncept ÚP (2011) ani nenavrhol specifickou kategorii funkčního využití pro rekreaci. Návrh pro společné jednání (2012) na základě výsledků projednání tuto specifickou kategorii navrhl, ale nevymezil samostatné plochy funkčního využití pro rekreaci mimo rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Funkce rekreace je převážně zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného. Do samostatných ploch rekreace individuální byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Pozemky využívané pro rekreaci promíšené s pozemky sloužícími pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená po projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení

všeobecného. V Kateřinkách se plochy rekreace individuální nevymezují (vyjma kolonie mezi ulicemi Buková a nad Pianovkou), protože je zde rekreace zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného.

Návrh funkčního využití plochy veřejných prostranství s převahou zeleně na předmětném pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území a soulad veřejných a soukromých zájmů. Na předmětném pozemku převládají limity území a veřejný zájem ochrany přírody a krajiny včetně historických hodnot nad zájmem zajištění předpokladů pro výstavbu.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných. Zároveň zde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k tomu, že dopravní infrastruktura je nekapacitní (komunikace jsou zde velmi úzké často bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktury (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí).

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0147 – EXTERNAL WORK s.r.o.

CJ MML 063007/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 695, 693, 694, 692/3, 692/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím s územním plánem, jelikož se jedná o pozemky patřící k okolním výrobním prostorům a to historicky od roku 1901.

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

Žádáme o zrušení územního rozhodnutí na těchto pozemcích a o ~~zrušení~~ změnu územního plánu zpět na zastavitelné pozemky.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1, které požaduje vymezit jako zastavitelné.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

V rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách veřejných prostranství – zeleně (VZ). Projektant předmětné pozemky v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil do ploch sídelní zeleně (Z), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant 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* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. 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.

Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Vymezení ploch sídelní zeleně a zeleného pásu na předmětných pozemcích v návaznosti na vodní tok s doprovodnou zelení je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016), konkrétně ochrannou hodnotou krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dána jejich nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně podél toku Lužické Nisy a navazujícího prvku ÚSES - biokoridoru. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněitelnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

I přes v minulosti vzniklé přerušení zeleného pásu zástavbou podél řeky Černá Nisa je snahou ÚPL tento pás obnovit a zachovat značný potenciál ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných po sektorech a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Zakládáním pásů ochranné doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a podél vodotečí je řešeno rozšiřování prvků sídelní zeleně.

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

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

V územním plánu z roku 2002 nedošlo k vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích. Činnosti zde realizované tedy musely být v souladu s územním plánem z roku 2002 a ÚPL zde zachovával a opětovně potvrdil obdobné funkční využití. Stavba malé vodní elektrárny musela být realizována v mezích činností přípustných v těchto funkčních plochách, a tudíž nedochází ke znehodnocení předmětných pozemků, tj. k vypuštění rozvojové plochy na předmětných pozemcích.

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří ÚPL předpoklady pro umístění těchto druhů staveb (malé vodní elektrárny) v plochách sídelní zeleně a není tedy nutné měnit využitelnost předmětných pozemků na jiné využití z důvodu umístění malé vodní elektrárny. Dle kapitoly F.2.4.27 textové části návrhu ÚPL je v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustná technická infrastruktura - liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení, pokud jejich plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>, což tento případ splňuje, protože dle katastru nemovitostí má vodní elektrárna výměru 43 m<sup>2</sup>. Stávající vodní elektrárnu lze tedy případně i rozšířit a není nutné z tohoto důvodu na předmětných pozemcích vymezovat rozvojovou plochu technické infrastruktury.

Plošný rozvoj sektoru severovýchod, do kterého spadají předmětné pozemky, je v zásadě ukončen. Kateřinské údolí je tvořeno především zástavbou opuštěných továren (brownfields) se značným revitalizačním potenciálem, který se ÚPL snaží podporou zelených ploch a vymezením polyfunkčních ploch smíšených městských využití pro vytvoření kvalitního prostoru bez dalšího zatížení čistě výrobními plochami.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0148 – Jan Rasl CJ MML 065117/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 519

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č. 519 v k.ú. Kateřinky do ploch K – plochy zemědělské a prosím o jeho zařazení do ploch B – plochy bydlení, jako je tomu u okolních pozemků v dané lokalitě. Svoji žádost odůvodňuji níže.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 1  
ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Pozemek ze tří stran sousedí se zastavěnými pozemky a nachází se tak v bezprostřední blízkosti zastavěného území. Jak je zřejmé při nahlédnutí do katastrální mapy, pak navrhovanou změnou územního plánu by se částečně vyplnila aktuální proluka v již zastavěné části dle aktuálního územního plánu. Nejednalo by se tak o necitlivý zásah do současného stavu zástavby.

Navrhovaná změna územního plánu by plně respektovala ráz okolní zástavby, když pozemek je pro zástavbu vhodně situován, neboť na jeho hranici se nachází přípojka elektřiny, a tak by mohlo dojít k jeho bezproblémovému připojení na rozvodné sítě bez nutnosti dalších zásahu do krajiny nebo přilehlé komunikace.

Pozemek navrhovaný k vynětí ze ZPF byl již pravděpodobně v minulosti zastavěn, když na pozemku jsou stále viditelné hluboké jámy, zřejmě pozůstatky původní menší stavby. Pozemek je navíc obestaven žulovou zídou o výšce 0,5 až 1 m a je dále přirozeně oddělen od okolních parcel dvěma polními cestami.

Výměra pozemku činí celkem 1.700 m<sup>2</sup>, přičemž předpokládaná budoucí zastavěná plocha by činila cca 120 m<sup>2</sup>, tj. 7 % plochy pozemku. Z toho vyplývá, že by byl zachován dostatečný odstup zastavěné části od sousedních staveb a stavba by tak s ohledem na celkovou rozlohu pozemku vhodně doplňovala zastavěné plochy okolního rodinného bydlení.

Jak je zřejmé ze současného stavu, je pozemek z důvodu terénních nerovností a překážek (svah, zídka) z pohledu zemědělského využití obtížně dostupný, pro hospodaření nevhodný a nevyužitelný. Naproti tomu, z pohledu rodinného bydlení se jedná o jižní svah s výhledem do okolí. Udržování tohoto pozemku jako nezastavitelného se proto dále jeví jako neúčelné.

K případné změně územního plánu se kladně vyjádřila i správa CHKO (viz vyjádření v příloze), která nemá proti zástavbě pozemku námitek.

Navrhovatel navíc zdůrazňuje, že se jedná o žádost o individuální povolení změny územního plánu pro jednu konkrétní parcelu za účelem stavby rodinného bydlení.

statutární město Liberec

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 519 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemek parc. č. 519 v katastrálním území Kateřinky u Liberce jako pozemek, který by chtěl zařadit do zastavitelných ploch pro budoucí výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant pro předmětný pozemek navrhl v Konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně 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 sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚP do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Vymezení rozvojových ploch pro bydlení je v této lokalitě nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být

zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku došlo.

Na pozemku jsou také další limity ve využití území. Předmětný pozemek přímo sousedí s PUPFL a nachází se v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. 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 v něm. Umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není na území města Liberec ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce. Předmětný pozemek je téměř celý v tomto 30 metrovém pásmu, proto na něj není vhodné umísťovat stavbu pro bydlení ani rekreaci, protože by tím vzniklo reálné riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu vymezovat.

Zároveň dotčený orgán KULK požadoval v rámci projednání Návrhu pro společné jednání (2012) pro hlavní stavby na zastavitelných plochách bydlení včetně ploch přestavby stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná s tím, že umísťování dalších staveb do 25 m od okraje lesa bude tedy podmíněno změnou územního plánu. Požadavek Krajského úřadu na nezastavitelnou pevnou vzdálenost od lesa vycházel ze zkušeností, kdy docházelo k tomu, že byly nabízeny pozemky, které původně umožňovaly umístění staveb ve vzdálenosti větší než 25 m od lesa, ale byly z důvodů prodeje rozděleny tak, že některé jejich části se pak téměř výhradně nacházely ve vzdálenosti do 25 m od lesa. Na takovéto plochy nebylo již možné umístit stavbu tak, aby byla dodržena požadovaná odstupová vzdálenost vyžadovaná orgánem státní správy lesů. Vzhledem k absenci tohoto regulativu v územním plánu z roku 2002 byli často s touto skutečností noví majitelé takových pozemků konfrontováni až, když jim v rámci stavebního řízení bylo na základě nesouhlasného stanoviska orgánu státní správy lesů znemožněno realizovat stavbu. Z důvodu uplatnění tohoto stanoviska nebyly na území města v tomto pásmu vymezovány zastavitelné plochy, tedy nebyla vymezena ani plocha na předmětném pozemku, který téměř celý v tomto pásmu leží.

Tyto plochy lesa jsou zároveň vymezeny jako funkční biocentrum, čímž by došlo k rozšíření zástavby až na jeho hranici. Z důvodu ochrany územního systému ekologické stability je vymezení rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku také nevhodné.

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 vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů kontinuálně pro podobné plochy nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

S návrhem na nevyhovění námítce uplatněné ke Konceptu ÚP (2011) se stejným požadavkem souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námítky, kterou se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v ploše nezastavitelné zemědělské. Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Také dle územní studie krajiny, která je odborný podkladem, byla tato část území označena jako segment krajiny s dochovanými historickými strukturami a zařazena do I. třídy ochrany krajinného rázu. Dle ÚSK nelze v pásmu I novou výstavbou, přestavbou nebo změnou využití území měnit existující charakteristické a cenné vizuální vztahy zástavby a krajinného rámce včetně existujícího vztahu zastavěných a nezastavěných ploch. Nelze tudíž vytvářet nové plochy či skupiny zástavby (zastavitelné) vně zastavěného území ani v okrajových částech existující zástavby, které by mohly nepříznivě ovlivnit harmonické rozhraní zástavby a krajinného rámce (přechod zástavby do krajiny). Nová zástavba může dotvářet urbanistickou strukturu na volných plochách uvnitř zastavěného území mimo lokality s typickými znaky tradiční zástavby a urbanistické struktury a bez vlivu na vizuální obraz sídla. V pásmu I není možná výstavba v pohledově exponovaných polohách a v polohách, kde by došlo ke změně existující siluety zástavby. Z výše uvedených požadavků stanovených v území studii krajiny, která je vysoce odborným podkladem, je zřejmé, že na předmětném pozemku není vhodné vzhledem k jeho exponované poloze na rozhraní zástavby a lesních porostů, umisťovat další stavby.

Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Z výše uvedených důvodů nebyla v této okrajové části Kateřinek vymezena žádná rozvojová plocha. Jedná se o okrajovou část města – cíp zástavby, který je zasazen do již převážně přírodního prostředí obklopeného lesními porosty. Jedná se strmé a pohledově exponované svahy, kde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k nekapacitní dopravní infrastruktuře (komunikace jsou zde velmi úzké bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktuře (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí). Dle císařských otisků (stabilní katastr 1843) nebyla na pozemku žádná stavba a pozemek byl evidován jako „pole“. Stejně tak i na historických ortofotomapách (1938, 1952-1954, 1975-1977, 1989, 1998-1999, 2001, 2002, 2004, 2007, 2008, 2010, 2013) nebyla na pozemku zdokumentována žádná stavba. Zídky tedy pravděpodobně musely sloužit pro zemědělské účely – oddělení políčka.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Na změnu funkčního využití plochy není ze zákona právní nárok. O pozemky je nutné se starat, i když nejsou určeny pro výstavbu, což vyplývá z platné legislativy. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování nelze veškeré pozemky v soukromém vlastnictví vymezit do funkčních ploch určených pro zástavbu (zejména rodinnými domy).

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0149 – David Kavalír

CJ MML 066161/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 519

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

### Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č. 519 v k.ú. Kateřinky do ploch K – plochy zemědělské a prosím o jeho zařazení do ploch B – plochy bydlení, jako je tomu u okolních pozemků v dané lokalitě. Svoji žádost odůvodňuji níže.

**ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE**  ANO, POČET LISTŮ 1

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

- Pozemek se nachází v současné zástavbě, která jej ze tří stran obklopuje; jde tedy o logickou dostavbu dané lokality.
- Změna ÚP by částečně vyplnila aktuální tzv. proluku stavebního pozemku, mezi již zastavěnou částí. Viz pohled do katastrální mapy.
- Pozemek má dostatečnou velikost plochy 1700m<sup>2</sup> na to, aby po jeho zastavění stavbou pro bydlení v souladu s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, které by byly dodrženy, zůstal využitý jako zeleň, kdy se jeho zastavěná plocha předpokládá do 7 % jeho výměry. Velikost a tvar daného pozemku umožňuje také dostatečnou odstupovou vzdálenost od sousedních staveb. Daná dostavba by ani nenarušila rozvolněnou zástavbu v dané lokalitě.
- Takto „řídka“ zástavba by nerušila přechod „lesa“, ke komunikaci, zůstává i dostatek prostoru v okolí - viz vyjádření CHKO
- CHKO – v příloze přikládám vyjádření CHKO, které nemá pro zástavbu tohoto prostoru námitek a v případě dodržení regulí, jim z hlediska ochrany přírody zástavba nevádí.
- Pozemek přímo navazuje na asfaltovou komunikaci, stejně jako vedlejší stavební parcely,
- Přímě kolem hranice pozemku vedou další dvě lesní/poľní cesty, které dělí pozemek od ostatních parcel.
- Pozemek je obestaven žulovou zidkou o výšce až 50 cm - 1m, navíc na pozemku jsou místy hluboké jámy, pravděpodobně pozůstatky původní menší stavby. Je tedy z pohledu zemědělského využití obtížně dostupný a pro takové hospodaření neatraktivní - svah, zidky, nerovnosti na pozemku.
- Na hranici pozemku je elektřina = bezproblémové připojení, které si nevyžádá žádné zásahy do krajiny a silnice.
- V neposlední řadě, jde o krásné místo (jižní svah, výhled do okolí), které má smysl pro zástavbu, bydlení, jako je tomu na pozemcích v bezprostředním okolí.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 519 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemek parc. č. 519 v katastrálním území Kateřinky u Liberce jako pozemek, který by chtěl zařadit do zastavitelných ploch pro budoucí výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant pro předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně 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 sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚP do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Vymezení rozvojových ploch pro bydlení je v této lokalitě nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku došlo.

Na pozemku jsou také další limity ve využití území. Předmětný pozemek přímo sousedí s PUPFL a nachází se v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. 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 v něm. Umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není na území města Liberec ve vzdálenosti 25

– 30 m od okraje lesa žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce. Předmětný pozemek je téměř celý v tomto 30 metrovém pásmu, proto na něj není vhodné umísťovat stavbu pro bydlení ani rekreaci, protože by tím vzniklo reálné riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu vymezovat.

Zároveň dotčený orgán KULK požadoval v rámci projednání Návrhu pro společné jednání (2012) pro hlavní stavby na zastavitelných plochách bydlení včetně ploch přestavby stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná s tím, že umístování dalších staveb do 25 m od okraje lesa bude tedy podmíněno změnou územního plánu. Požadavek Krajského úřadu na nezastavitelnou pevnou vzdálenost od lesa vycházel ze zkušeností, kdy docházelo k tomu, že byly nabízeny pozemky, které původně umožňovaly umístění staveb ve vzdálenosti větší než 25 m od lesa, ale byly z důvodů prodeje rozděleny tak, že některé jejich části se pak téměř výhradně nacházely ve vzdálenosti do 25 m od lesa. Na takovéto plochy nebylo již možné umístit stavbu tak, aby byla dodržena požadovaná odstupová vzdálenost vyžadovaná orgánem státní správy lesů. Vzhledem k absenci tohoto regulativu v územním plánu z roku 2002 byli často s touto skutečností noví majitelé takových pozemků konfrontováni až, když jim v rámci stavebního řízení bylo na základě nesouhlasného stanoviska orgánu státní správy lesů znemožněno realizovat stavbu. Z důvodu uplatnění tohoto stanoviska nebyly na území města v tomto pásmu vymezovány zastavitelné plochy, tedy nebyla vymezena ani plocha na předmětném pozemku, který téměř celý v tomto pásmu leží.

Tyto plochy lesa jsou zároveň vymezeny jako funkční biocentrum, čímž by došlo k rozšíření zástavby až na jeho hranici. Z důvodu ochrany územního systému ekologické stability je vymezení rozvojové plochy pro bydlení na předmětném pozemku také nevhodné.

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 vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů kontinuálně pro podobné plochy nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

S návrhem na nevyhovění námitce uplatněné ke Konceptu ÚP (2011) se stejným požadavkem souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námitky, kterou se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v ploše nezastavitelné zemědělské. Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu

CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Také dle územní studie krajiny, která je odborným podkladem, byla tato část území označena jako segment krajiny s dochovanými historickými strukturami a zařazena do I. třídy ochrany krajinného rázu. Dle ÚSK nelze v pásmu I novou výstavbou, přestavbou nebo změnou využití území měnit existující charakteristické a cenné vizuální vztahy zástavby a krajinného rámce včetně existujícího vztahu zastavěných a nezastavěných ploch. Nelze tudíž vytvářet nové plochy či skupiny zástavby (zastavitelné) vně zastavěného území ani v okrajových částech existující zástavby, které by mohly nepříznivě ovlivnit harmonické rozhraní zástavby a krajinného rámce (přechod zástavby do krajiny). Nová zástavba může dotvářet urbanistickou strukturu na volných plochách uvnitř zastavěného území mimo lokality s typickými znaky tradiční zástavby a urbanistické struktury a bez vlivu na vizuální obraz sídla. V pásmu I není možná výstavba v pohledově exponovaných polohách a v polohách, kde by došlo ke změně existující siluety zástavby. Z výše uvedených požadavků stanovených v území studii krajiny, která je vysoce odborným podkladem, je zřejmé, že na předmětném pozemku není vhodné vzhledem k jeho exponované poloze na rozhraní zástavby a lesních porostů, umisťovat další stavby.

Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Z výše uvedených důvodů nebyla v této okrajové části Kateřinek vymezena žádná rozvojová plocha. Jedná se o okrajovou část města – cíp zástavby, který je zasazen do již převážně přírodního prostředí obklopeného lesními porosty. Jedná se strmé a pohledově exponované svahy, kde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k nekapacitní dopravní infrastruktuře (komunikace jsou zde velmi úzké bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktuře (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí). Dle císařských otisků (stabilní katastr 1843) nebyla na pozemku žádná stavba a pozemek byl evidován jako „pole“. Stejně tak i na historických ortofotomapách (1938, 1952-1954, 1975-1977, 1989, 1998-1999, 2001, 2002, 2004, 2007, 2008, 2010, 2013) nebyla na pozemku zdokumentována žádná stavba. Zídky tedy pravděpodobně musely sloužit pro zemědělské účely – oddělení políčka.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Na změnu funkčního využití plochy není ze zákona právní nárok. O pozemky je nutné se starat, i když nejsou určeny pro výstavbu, což vyplývá z platné legislativy. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování nelze veškeré pozemky v soukromém vlastnictví vymezit do funkčních ploch určených pro zástavbu (zejména rodinnými domy).

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0150 – Miroslav Štastný

CJ MML 067960/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 728, 730, 745, 747, 748, 749/1, 750/1, 753

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

### Text připomínky:

Jako níže podepsaný vlastník pozemků č. 728,730,745,747,748,749/1,750/1 a 753 v katastrálním území Karlínky u Liberce vznáším připomínku dle §50 zákona 183/2006 Sb. odst. 3 k navrhovanému určení využití předmětných pozemků stanovené regulativem H, respektive 2.88 H – plochy hřbitovů, jak jsem se dozvěděl – hřbitov zvířecí.

Navrhuji úpravu regulativu H – plochy hřbitovů, na regulativ A – smíšené aktivity.

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

S ohledem na charakter pozemku, zejména těsnou blízkost mnou obhospodařované lesní honitby, jsem uvažoval z výstavbou zázemí pro obhospodařování funkce lesa – objekt zázemí a skladu krmiva. Tento pozemek je velice vhodný k tomuto účelu, jelikož na něm ústí obslužná lesní cesta honitby.

Vybudování zázemí vidím jako potřebné a nutné k zajištění ekologické funkce, stability a rovnováhy lesa.

Navrhovaná změna regulativu A – smíšené aktivity by umožnila realizaci obou uvažovaných záměrů.

### NÁVRH ŘEŠENÍ

**Navrhuji úpravu regulativu H – plochy hřbitovů, na regulativ A – smíšené aktivity.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 728, 730, 745, 747, 748, 749/1, 750/1 a 753 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 728, 730, 747, 748, 749/1, 750/1 – návrhové plochy smíšené nezastavitelné (SN),

pozemek parc. č. 745 - stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

pozemek parc. č. 753 - stabilizované plochy lesní (LP),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy občanského vybavení - hřbitovy (H),  
pozemek parc. č. 753 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018):

pozemky parc. č. 728, 730 – stabilizované plochy smíšených aktivit (A)  
pozemky parc. č. 747, 748, 749/1, 750/1 - návrhové plochy občanského  
vybavení - hřbitovy (H),  
pozemek parc. č. 753 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021):

pozemky parc. č. 728, 730 – stabilizované plochy smíšené obytné městské  
(SM)  
pozemky parc. č. 747, 748, 749/1, 750/1 - plochy změn (rozvojové)  
zastavitelné občanského vybavení - hřbitovy (OH),  
pozemek parc. č. 753 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022):

pozemky parc. č. 728, 730 – stabilizované plochy smíšené obytné městské  
(SM)  
pozemky parc. č. 747, 748, 749/1, 750/1 - plochy změn (rozvojové)  
zastavitelné občanského vybavení - hřbitovy (OH),  
pozemek parc. č. 753 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 728, 730, 747, 748, 749/1, 750/1 do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň a pozemky parc. č. 745 a 753 do ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemky parc. č. 728, 730, 745, 747, 748, 749/1, 750/1 a 753, které by chtěl zařadit do ploch smíšených aktivit za účelem realizace objektu pro zázemí obhospodařování lesa a skladu krmiva.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant pro předmětné pozemky navrhnul v Konceptu ÚP (2011) jako funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN), plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) a plochy lesní (LP). V Návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) byly předmětné pozemky navrženy do ploch sídelní zeleně (Z).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly na předmětných pozemcích (mimo pozemek parc. č. 753) navrženy plochy občanské vybavenosti – hřbitovy (H), protože předmětné pozemky byly

vytipovány projektantem jako vhodné pro umístění plochy pro zvířecí hřbitov, po němž roste na území města Liberec poptávka a proti jeho původnímu návrhu v k.ú. Rudolfovo se zvedla nevole veřejnosti.

Umístění zvířecího hřbitova podléhá přísným hygienickým a estetickým opatřením, je třeba jeho umístění na území města velmi důkladně prověřit a zvážit. Veřejné pohřebiště (zvířecí hřbitov) byl umístěn v této lokalitě na dříve znehodnocené ploše mimo kontakt s plochami bydlení při trase veřejné dopravy po prověření množství neprůchodných variant v průběhu tvorby ÚPL. Projektant po posouzení všech limitů a stanovení hledisek a opatření v rámci území města navrhl zvířecí hřbitov na předemětných pozemcích. Předemětné pozemky jsou pro dané využití vhodné, téměř celý hřbitov sousedí s nezastavitelnými rozsáhlými plochami přírodními - lesními, II. zónou CHKO Jizerské hory a regionálním biocentrem 62-RC1268. Nedochozí k negativnímu ovlivnění zastavěného území ani krajinného rázu a zároveň je zachován ohled na úctu a pietu daného místa.

Na základě uplatněné připomínky bylo opětovně prověřeno vymezení plochy občanského vybavení - hřbitovy a byly v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) upraveny hranice této plochy. Pozemky parc. č. 728, 730 a část pozemku parc. č. 747 byly zařazeny do ploch smíšených aktivit pro možnost umístění v připomínce požadovaného využití - zázemí pro myslivost. Pozemky parc. č. 728, 730, 745, část 747, 748, 749/1 a 750/1 zůstaly nadále vymezeny plochách občanského vybavenosti - hřbitovy (H).

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 728, 730 a část pozemku parc. č. 747 vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Plochy smíšené obytné městské dle tabulky F.2.4.2 závazné části ÚPL připouští stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky. Umístění zázemí pro myslivost tedy není v rozporu s navrženým využitím na navazujících pozemcích pro realizaci hřbitova a lze jej umístit na předemětné pozemky.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předemětný 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 připomínce částečně vyhovuje, protože pozemky parc. č. 728, 730 a části pozemku parc. č. 747 byly převedeny na plochy smíšené obytné městské, které připouští stavby pro lesnictví. Na zbylých v připomínce uváděných pozemcích ale zůstává nadále vymezena plocha občanského vybavení – hřbitovy vymezená pro zvířecí hřbitov v rozporu s požadavkem podatele.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0151 – Jitka Havrdová

CJ MML 074427/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 331/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

*ZÁDÁM O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
LIBERCE OD ROKU 2009 NA STAVEBNÍ POZEMKY, NA STAVBU RODINNÝCH  
DOMŮ, S OHLEDEM NA ROSTOUcí VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ NA OKRAJÍCH  
POZEMKŮH. JEDNÁ SE O NEVYUŽITOU TRŽNIVATOU PLOCHU.*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

*ZASTAVBA RODINNÝCH DOMŮ* ..... statutární město Liberec

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 331/7 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek z převážné části do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině, částečně do plochy bydlení čistého a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 331/7, kde by chtěl jeho jižní část vymezit do ploch bydlení pro budoucí výstavbu rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant 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* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití v jižní části předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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. 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 charakteru plochy na jižní části předmětného pozemku a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pro vymezení plochy pro bydlení by připadala v úvahu pouze jižní část předmětného pozemku, která přiléhá na stávající komunikaci a dalo by se říct, že je prolukou v zástavbě. Tato část pozemku má ovšem

nevhodný tvar a jeho kontinuita je narušena pozemek parc. č. 335 v jiném vlastnictví. Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Jižní polovina předmětného pozemku je součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Vymezením jižní poloviny předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, zeleň podél vodotečí a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Zároveň přes předmětný pozemek prochází vodoteč, která je dle zákona o ochraně přírody a krajiny chráněna jako významný krajinný prvek. Tato vodoteč je také obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků.

Dlouhodobě je předmětný pozemek vnímán a vymezován jako nezastavitelný. Také územní plán z roku 2002 vymezoval předmětný pozemek v nezastavitelných plochách, pouze minimální část pozemku byla dle tehdejšího stavu zařazena do ploch bydlení čistého jako zahrada patřící k rodinnému domu. Následné průzkumy území a posouzení aktuálního stavu území však potvrdily vhodnost vymezení celého předmětného pozemku do nezastavitelných ploch. Část předmětného pozemku vymezená v územním plánu z roku 2002 v ploše bydlení čistého by vzhledem ke svému nepravidelnému tvaru a nedostatečné velikosti neumožňovala umístění samostatné stavby hlavní. Tato část předmětného pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena do ploch bydlení čistého stabilizovaných jako proluka v zástavbě, protože vedlejší pozemek parc. č. 335 byl také stabilizovanou plochou bydlení čistého.

Vymezením plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k nevhodnému sloučení ucelených shluků zástavby nacházejících se na okrajích daného pozemku a zániku průchodu zeleného pásu.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Protože se jedná o

cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit předmětný pozemek do nové zastavitelné plochy.

Také severní polovina předmětného pozemku nelze vymezit do rozvojových ploch pro bydlení, protože další rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této lokalitě nežádoucí také s ohledem na § 18 stavebního zákona, kdy má být krajina chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Předmětný pozemek je součástí jednoho z mála ucelených bloků ZPF na území k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle § 4 zákona o ochraně ZPF je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Zde by se nejednalo o nezbytný zábor zemědělského půdního fondu, protože v městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0152 – Petra Vacková

CJ MML 074429/16

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 331/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):  
 ..... ŽEDOK O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
 LIBERCE OD ROKU 2009 NA STAVEBNÍ POZEMKY NA STAVBU RODINNÝCH  
 DOMŮ, S OHLEDEM NA ROSTOUcí VÝSTUPU RODINNÝCH DOMŮ MZ OKOLNÍCH  
 POZEMKŮH, JEDNÁ SE O NEVYUŽITOU TRAVNATOU PLOCHU.  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
 ..... ZPŮSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 331/7 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek z převážné části do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině, částečně do plochy bydlení čistého a plochy urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 331/7, kde by chtěl jeho jižní část vymezit do ploch bydlení pro budoucí výstavbu rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka 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*“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant 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* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití v jižní části předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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. 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 charakteru plochy na jižní části předmětného pozemku a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pro vymezení plochy pro bydlení by připadala v úvahu pouze jižní část předmětného pozemku, která přiléhá na stávající komunikaci a dalo by se říct, že je prolukou v zástavbě. Tato část pozemku má ovšem

nevhodný tvar a jeho kontinuita je narušena pozemek parc. č. 335 v jiném vlastnictví. Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Jižní polovina předmětného pozemku je součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Vymezením jižní poloviny předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, zeleň podél vodotečí a prvky ÚSES. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu Kateřinek. Zároveň přes předmětný pozemek prochází vodoteč, která je dle zákona o ochraně přírody a krajiny chráněna jako významný krajinný prvek. Tato vodoteč je také obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků.

Dlouhodobě je předmětný pozemek vnímán a vymezován jako nezastavitelný. Také územní plán z roku 2002 vymezoval předmětný pozemek v nezastavitelných plochách, pouze minimální část pozemku byla dle tehdejšího stavu zařazena do ploch bydlení čistého jako zahrada patřící k rodinnému domu. Následné průzkumy území a posouzení aktuálního stavu území však potvrdily vhodnost vymezení celého předmětného pozemku do nezastavitelných ploch. Část předmětného pozemku vymezená v územním plánu z roku 2002 v ploše bydlení čistého by vzhledem ke svému nepravidelnému tvaru a nedostatečné velikosti neumožňovala umístění samostatné stavby hlavní. Tato část předmětného pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena do ploch bydlení čistého stabilizovaných jako proluka v zástavbě, protože vedlejší pozemek parc. č. 335 byl také stabilizovanou plochou bydlení čistého.

Vymezením plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k nevhodnému sloučení ucelených shluků zástavby nacházejících se na okrajích daného pozemku a zániku průchodu zeleného pásu.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke

krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit předmětný pozemek do nové zastavitelné plochy.

Také severní polovina předmětného pozemku nelze vymezit do rozvojových ploch pro bydlení, protože další rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této lokalitě nežádoucí také s ohledem na § 18 stavebního zákona, kdy má být krajina chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Předmětný pozemek je součástí jednoho z mála ucelených bloků ZPF na území k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle § 4 zákona o ochraně ZPF je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Zde by se nejednalo o nezbytný zábor zemědělského půdního fondu, protože v městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný 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 připomínce nevyhovuje.**