



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 132

M.3.11 KRÁSNÁ STUDÁNKA



## M.3.11 KRÁSNÁ STUDÁNKA

### Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0153 – Lenka Michálková.....	3
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0154 – Roman Hrdina .....	6
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0155 – Eva Hrdinová .....	9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0156 – Jaroslav Benek.....	12
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0157 – Jan Votruba, Ing. Jana Karbanová ...	17
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0158 – Pavlína Arientová .....	19
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0159 – Milan Arient .....	22
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0160 – Petr Medek.....	25
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0161 – Zbyněk Bílý .....	36
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0162 – Pavel Skřivánek, Ludmila Řeháková, Jiří Křenek a Michaela Křenková, Ferdinand Janis, Dagmar Cvrčková a Stanislav Cvrček, Zdeněk Flanderka a Jana Flanderková, Jan Semerák a Libuše Semeráková, Jaroslav Pelant, Jan Ruta, Milan Veselý .....	39
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0163 – Petr Sochor.....	47
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0164 – Dalibor Kopp.....	50
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0165 – Jan Derčo.....	60
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0166 – LONASTRO SERVIS s.r.o., .....	65
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0167 – Zdeněk Bělocký .....	68
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0168 – Daniel Hercík .....	76
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0169 – Miroslava Jakimičová .....	83
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0170 – Dana Skořepová, Karel Skořepa .....	86
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0171 – Antonie Voříšková .....	88
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0172 – Jaroslava Jindrová .....	90
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0173 – Petr Svoboda .....	93
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0174 – Lukáš Nesvadba, Eva Špringlová, Miroslav Kubíček, ZO OS PRAD-Preciosa, záv. 3 .....	97
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0175 – Lukáš Nesvadba.....	100
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0176 – Ladislav Tomsa .....	104
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0177 – Eva Špicnerová .....	108
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0178 – Jindřich Souček.....	113
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0179 – Vladimír Michálek .....	117
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0180 – PRO-DOMA, SE, právně zastoupená Mgr. Jiřím Kokešem .....	120
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0181 – Petr Musil, Zdeňka Musilová.....	125

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0182 – Eva Bělocká .....	131
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0183 – Adam Bělocký.....	138
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0676 – Lukáš Plechatý.....	145
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0677 – Lukáš Plechatý.....	146
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0678 – Lukáš Plechatý.....	147
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0679 – Lukáš Plechatý.....	148

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0153 – Lenka Michálková

CJ MML 076324/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 590/9, 590/10

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

NEsouhlasím v navrhovaném zaměření zónovací komunikace,  
která by k nerozdvojněla existující pozemky parc.č. 590/9, 590/10,  
které jsou v mém vlastnictví.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 1

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

K OBČASNOSTI BY ŠLO VYUŽÍT JIŽ STAVAJÍCÍ  
CESTU parc. č. 590/6. PARCELI NAVRŽENOU 590/6 BYCH  
SMĚNILA S MML ZA PARCELI 590/7 OBLIČENĚ VYUŽITOU  
NA KAT. MAPĚ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 590/9, 590/10 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemků návrhové plochy smíšených aktivit (SA), část pozemků návrhové plochy smíšené obytné (BS), část pozemků plochy veřejných prostranství komunikace (SA);

Návrh pro společné jednání (2012): malá jižní část pozemků návrhové plochy bydlení (B) a plochy veřejných prostranství (P), velká severní část pozemků plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): malá jižní část pozemků návrhové plochy bydlení (B) a plochy veřejných prostranství (P), velká severní část pozemků plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): malá jižní část pozemků návrhové plochy bydlení (B) a plochy veřejných prostranství (P), velká severní část pozemků plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): malá jižní část pozemků návrhové plochy bydlení (B) a plochy veřejných prostranství (P), velká severní část pozemků plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): malá jižní část pozemků plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení (BO) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), velká severní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): malá jižní část pozemků plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení (BO) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), velká severní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel nesouhlasí s vymezení plochy veřejných prostranství (P), které představují místní komunikaci a která rozděluje pozemky v jeho vlastnictví a požaduje změnu trasy po stávající komunikaci na pozemku parc. č. 590/7.

Pozemky parc. č. 590/9 a 590/10 v k.ú. Krásná Studánka v současné době představují mírně svažitou nezastavěnou louku, které je v ÚPML vedena jako plocha přírody a krajiny – orná půda.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) 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“. Jedním z úkolů územního plánování je pak dle §19 odst. 1, písmeno m) „vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů (např. zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů – zákon o ochraně přírody) před negativními vlivy záměrů na území.“

V konceptu ÚP (2011) byly na předmětných pozemcích vymezeny návrhové plochy smíšené obytné (11.11.BS2 a 11.12. BS2) a návrhové plochy smíšených aktivit (11.07.SA2). Dotčené orgány státní správy, které chrání přírodu a krajinu (odbor životního prostředí MML, Ministerstvo životního prostředí) podaly k tomuto návrhu negativní stanoviska s požadavkem tyto návrhové plochy vypustit. Navrhovanou plochu veřejných prostranství (11.08.VK), která slouží jako dopravní přístup k návrhovým plochám bydlení v západní části sídla pak požaduje vést v blízkosti stávající zástavby. Stanoviska byla znovu projednána s dotčenými orgány v rámci dohady řízení se závěrem na vypuštění výše uvedených návrhových ploch. Tato dohoda se propsala do Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012. **Pokyny vyplývající ze stanoviska Ministerstva životního prostředí** „Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány. Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů.“ Dohoda pro plochy 11.11.BS2, 11.12. BS2, 11.07.SA2: lokalita bude vypuštěna. Dohoda pro plochy 11.08.VK: komunikace bude přiblížena ke stávající zástavbě.

Projektant na základě výše uvedených pokynů zpracoval návrh pro společné jednání (2012), v kterém respektoval stanoviska dotčených orgánů vycházející z podmínek pro ochranu území. Návrhem ÚPL dochází k zhodnocení jižní části pozemků s možností výstavby RD. Navrhovaná komunikace pak slouží k obsluze nových návrhových ploch bydlení na pozemcích podatele i dalších návrhových ploch bydlení v západní části sídla. Takovéto řešení dopravního napojení lokality je součástí urbanistické a současně dopravní koncepce ÚPL. Velká severní část pozemků zůstává nezastavitelná z důvodu ochrany přírody a krajiny a může nadále sloužit svému původnímu využití.

Změna trasy navrhované komunikace po stávající cestě na pozemku parc. č. 590/6, která vede ven ze sídla, je nevhodná vzhledem k nesplnění důvodu jejího vymezení, kterým je obsluha návrhových ploch bydlení. Zároveň je v rozporu se stanovisky dotčených orgánů.

V dalších fázích projednání nového návrhu ÚPL zůstala navržená urbanistická a dopravní koncepce zachována včetně trasy komunikace nově označené Z11.08.PP.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. 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 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v novém návrhu ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL je malá část předmětných pozemků zařazena do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO), které jsou ohraničeny navrhovanou místní komunikací (plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – PP). Zbýlá část pozemků je zařazena do ploch zeleně sídelní (ZS).

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0154 – Roman Hrdina

CJ MML 078993/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 277/6, 277/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

**Nesouhlasím s návrhem v novém ÚP rok 2016 v části pozemků 277/6 a 277/5 kú Krásná Studánka a žádám o vytvoření podmínek pro mé navrhované řešení.**

### **ODŮVODNĚNÍ :**

**V souladu s již oddělenými pozemky č. 277/6 a 277/5 je v mém úmyslu tyto pozemky využít pro zahrady k budoucím RD na parcelách číslo 215/11 a 215/9.**

**Navrhované veřejné využití je vyloučené a nesouhlasím s ním a požaduji v novém návrhu ÚP vytvořit takové podmínky aby se tyto dva předmětné pozemky staly zahradami pro sousední zastavitelné pozemky, které budou využity pro drobné zahradnictví či pro chov drobného domácího zvířectva.(tzn možnost oplocení)**

**Již při koupi pozemku v roce 2001, jste nám dali předběžné souhlasné stanovisko, na jehož základě byl pozemek 215/2 rozdělen a zapsán na jednotlivé parcely v katastru a jako takový byl i rozprodán, viz přílohy**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 277/6, 277/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšených aktivit (SA),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.



**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s navrhovanou koncepcí ÚP (2016) a požaduje, aby pozemky 277/6, 277/5 v k.ú. Krásná Studánka byly zařazeny do ploch bydlení, aby mohly být využity jako zahrada k plánovanému RD na sousední parcele.

Pozemky parc. č. 215/11, 277/6 a 215/9, 277/5 (v jiném vlastnictví) tvoří mírně svažité louka bez vzrostlé vegetace sousedící přes komunikaci s výrobním areálem firmy Perena.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro společné jednání (2016) 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“.

Na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit (11.31.SA2). Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) požadavek uvedený v připomínce nezohlednil. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Zachovat nezastavitelnou plochu na pozemcích 215/9, 215/11, 277/4, 277/5, 277/6“ Tento požadavek vzešel z jiné vznesené námitky CJ MML 089264/11 a byl odůvodněn potřebou odstínění bydlení zeleným pásem od zatěžující výroby (drcení stavebního odpadu). Na danou lokalitu bývalého statku v Krásné Studánce byla zpracována územní studie, jejímž cílem bylo najít co nejlepší funkční a prostorové uspořádání tohoto problematického území. V této studii bylo navrženo vymístění části výrobního areálu z bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Tím vznikl prostor pro návrhové plochy bydlení i izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobním areálem. Na základě této studie a v souladu s požadavky uvedenými v připomínce projektant v návrhu pro společné jednání (2012) vymezil na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 návrhovou plochu bydlení (11.31.B2.20.60).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu posouzena a přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemky 277/6 a 277/5 byly zařazeny do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) se stávající a navrhovanou zástavbou v okolí předmětných pozemků. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který lépe odstíní výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Na základě výše uvedených důvodů byly v novém návrhu pro společné jednání (2016) pozemky parc. č. 277/6 a 277/5 zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně. Pozemky není možné oplotit, ale

můžou být využity jako zahrada tvořící zázemí k RD. Předmětné pozemky jsou zároveň součástí systému zelených pásů, které v souladu s navrženou koncepcí uspořádání krajiny propojují rekreační oblasti a parky. Toto řešení nenavrhuje nové spojnice (cesty) přes předmětné pozemky, jeho smyslem je podél stávajících cest (průchodů) zachovat zelené pásy bez zástavby.

Podatel dále uvádí, že již při koupi pozemků v roce 2001 obdržel od města předběžné souhlasné stanovisko k výstavbě RD na pozemku 215/2, který byl na základě toho poté rozdělen. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že byl dán „předběžný“ souhlas, protože oficiální povolení k výstavbě nebylo a nemohlo být vydáno, neboť v územním plánu sídelního útvaru z roku 1985 byl pozemek zařazen do ploch nezastavitelných a současně dle ÚPML je předmětný pozemek zahrnut do ploch přírody a krajiny – orná půda, které jsou taktéž nezastavitelné.

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

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou proto předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0155 – Eva Hrdinová

CJ MML 078991/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 277/6, 277/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

**Nesouhlasím s návrhem v novém ÚP rok 2016 v části pozemků 277/6 a 277/5 kú Krásná Studánka a žádám o vytvoření podmínek pro mé navrhované řešení.**

### ODŮVODNĚNÍ :

**V souladu s již oddělenými pozemky č. 277/6 a 277/5 je v mém úmyslu tyto pozemky využít pro zahrady k budoucím RD na parcelách číslo 215/11 a 215/9.**

**Navrhované veřejné využití je vyloučené a nesouhlasím s ním a požaduji v novém návrhu ÚP vytvořit takové podmínky aby se tyto dva předmětné pozemky staly zahradami pro sousední zastavitelné pozemky, které budou využity pro drobné zahradnictví či pro chov drobného domácího zvířectva.(tzn možnost oplocení)**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 277/6, 277/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšených aktivit (SA),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s navrhovanou koncepcí ÚP (2016) a požaduje, aby pozemky 277/6, 277/5 v k.ú. Krásná Studánka byly zařazeny do ploch bydlení, aby mohly být využity jako zahrada k plánovanému RD na sousední parcele.

Pozemky parc. č. 215/11, 277/6 a 215/9, 277/5 (v jiném vlastnictví) tvoří mírně svažité louka bez vzrostlé vegetace sousedící přes komunikaci s výrobním areálem firmy Perena.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro společné jednání (2016) 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“.

Na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit (11.31.SA2). Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) požadavek uvedený v připomínce nezohlednil. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Zachovat nezastavitelnou plochu na pozemcích 215/9, 215/11, 277/4, 277/5, 277/6“ Tento požadavek vzešel z jiné vznesené námitky CJ MML 089264/11 a byl odůvodněn potřebou odstínění bydlení zeleným pásem od zatěžující výroby (drcení stavebního odpadu). Na danou lokalitu bývalého statku v Krásné Studánce byla zpracována územní studie, jejímž cílem bylo najít co nejlepší funkční a prostorové uspořádání tohoto problematického území. V této studii bylo navrženo vymístění části výrobního areálu z bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Tím vznikl prostor pro návrhové plochy bydlení i izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobním areálem. Na základě této studie a v souladu s požadavky uvedenými v připomínce projektant v návrhu pro společné jednání (2012) vymezil na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 návrhovou plochu bydlení (11.31.B2.20.60).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu posouzena a přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemky 277/6 a 277/5 byly zařazeny do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) se stávající a navrhovanou zástavbou v okolí předmětných pozemků. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který lépe odstíní výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Na základě výše uvedených důvodů byly v novém návrhu pro společné jednání (2016) pozemky parc. č. 277/6 a 277/5 zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně. Pozemky není možné oplotit, ale

můžou být využity jako zahrada tvořící zázemí k RD. Předmětné pozemky jsou zároveň součástí systému zelených pásů, které v souladu s navrženou koncepcí uspořádání krajiny propojují rekreační oblasti a parky. Toto řešení nenavrhuje nové spojnice (cesty) přes předmětné pozemky, jeho smyslem je podél stávajících cest (průchodů) zachovat zelené pásy bez zástavby.

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou proto předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0156 – Jaroslav Benek

CJ MML 078969/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 217/1, 217/3, 2019 (návrhová plocha výroby 11:30.E)

**Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

Jako vlastník parcely 215/10 v k.ú. Krásná Studánka včetně domu na ní stojícího nesouhlasím se zařazením parcely 217/1 a případně i dalších parcel zahrnutých do záměru 11.30.E.1.0.20.s (v textové části označen jako 11.30.E.1.10.20.s) mezi plochy určené pro průmyslové využití a požaduji zachování stávajícího stavu podle platného územního plánu.

### Odůvodnění připomínky:

Jako vlastník parcely 215/10 v k.ú. Krásná Studánka včetně domu na ní stojícího nesouhlasím se zařazením parcely 217/1 a případně i dalších parcel zahrnutých do záměru 11.30.E.1.0.20.s (v textové části označen jako 11.30.E.1.10.20.s) mezi plochy určené pro průmyslové využití. Požaduji zachování stávajícího stavu, kterým je podle platného územního plánu, konceptu a původního návrhu nového územního plánu a katastru nemovitostí plochy zeleně/trvalý travní porost. Záměr rozšíření průmyslové činnosti severním směrem od Pereny označený jako 11.30.E.1.0.20.s v sobě skrývá tolik zcela zjevných i dalších skrytých a nepředvídatelných rizik, že je pro nás naprosto nepřijatelný. V případě potřeby mohu nechat vypracovat studii, která negativní dopady i další rizika zdokumentuje.

Chtěl bych poukázat na vyjádření Veřejného ochránce práv na <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/hluk-obtezovani-hlukem/>, kde je výslovně uvedeno, že „Rušení hlukem je často důsledkem chybného územního plánování.“ Jestliže je tedy naprosto zřejmé, že by rozšíření průmyslového areálu do prostoru 217/1 znamenalo další nemalou a těžko kontrolovatelnou hlukovou i prachovou zátěž pro obytnou zástavbu, nelze takovéto rozšiřování průmyslových ploch připustit. Zároveň bych zdůraznil, že v závěrečné zprávě Veřejného ochránce práv k areálu Pereny z 18.8.2009 je uvedeno, že „úřady při povolování sběrného dvora firmy PERENA Liberec, s.r.o., v areálu bývalého státního statku v Liberci -Krásná Studánka nepostupovaly v souladu se zákonem“ a „využití lokality pro zpracování odpadů není v souladu s územním plánem města“. Navíc Perena dala dostatečně zřetelně najevo, jakou činnost v prostoru 217/1 hodlá provozovat, a že při tom bude nadále ignorovat provozní řád a jiná případná omezení a nařízení, jak je patrné z krátkého videa i z toho, že byla Perena za tuto činnost pokutována. Jestliže tedy nový územní plán vychází Pereně vstříc a dodatečně v oblasti bývalého kravína umožňuje průmyslovou činnost, a to včetně ploch mezi bývalým kravínem a novou silnicí I/13, které podle stávajícího a dosud platného územního plánu nejsou součástí bývalého statku a tím pádem ani sběrného dvora, pak by ale průmyslové plochy neměly být dále rozšiřovány i severním směrem a zhoršovány tím negativní dopady na okolní obytnou zástavbu.

Pro ilustraci stávajícího způsobu využití 217/1 přikládám video na <https://www.youtube.com/watch?v=Daxp5Wf9fM0>.

Nelze snad ani domyslet, co všechno by nás ještě mohlo čekat po oficiálním schválení průmyslové činnosti, když už nyní je zde v rozporu s provozním řádem prováděno drcení kameniva, jehož důsledky jsou z videa jasně patrné.



Průmyslová činnost na uvedených parcelách by měla zcela zásadní negativní dopad na kvalitu našeho bydlení a zároveň též na tržní hodnotu naší nemovitosti. Přitom již dnes má na nás značný negativní dopad průmyslová činnost provozovaná v areálu bývalého statku. Další rozšiřování průmyslové zóny by naši situaci ještě dále zhoršovalo a je tedy pro nás nepřijatelné. Jakmile by byl jednou takovýto způsob využití schválen, bylo by ho pak stěží možno jakkoliv regulovat a jako nedostatečně účinná se ukázala i kontrolní funkce ČIŽP, která nemůže zajistit permanentní dohled nad dodržováním stanovených podmínek, které by i v budoucnu byly zcela jistě permanentně porušovány.

Kolem pozemku 221/2 severně od 217/1 již byly osazeny sloupky budoucího oplocení, z čehož je zřejmý záměr využít i tuto další parcelu obdobným způsobem, jako 217/1. To by znamenalo další negativní dopady na obytnou zástavbu.

Naše stížnosti na porušování stanovených pravidel jsou prezentovány pracovníkům průmyslového areálu jako příčina toho, že přijdou o možnost výdělků, což nepopíratelně způsobuje napětí a hrozí, že tato

situace přeroste v otevřený konflikt s nepředvídatelnými následky. Doposud jsem musel strpět telefonické výhrůžky fyzickým násilím, vykazování z veřejné komunikace vedoucí kolem Pereny k podjezdu pod I/13 řidičem nákladního vozu Pereny a další incidenty. Jakékoliv rozšiřování průmyslových aktivit v této oblasti bude i toto riziko ještě dále zvyšovat.

Průmyslový areál je v provozu i o víkendech, což naši situaci ještě zhoršuje, protože jakýkoliv odpočinek v takovém prostředí je zcela nemožný. Podle stávající legislativy se proti víkendovému provozu nelze účinně bránit. Přitom prokázání porušování limitů zvláště o víkendech se ukázalo jako zcela nemožné, jelikož se měření o víkendu neprovádí.

Zároveň musím upozornit na to, že bývalý statek v roce 2003 zabíral mnohem menší plochu, než zabírá průmyslový areál nyní, kdy spontánně expandoval na parcely, které jsou stále vedeny jako zemědělská půda nebo travní porost a jejichž využití jako průmyslový areál bude teprve dodatečně novým územním plánem legalizováno, ačkoliv takovýto postup byl v průběhu dřívějšího veřejného projednávání v souvislosti s jinou lokalitou označen jako absolutně nepřijatelný. To samé se týká i parcely 217/1, kde v souvislosti se způsobem jejího současného využití bylo podle vyjádření stavebního odboru zahájeno správní řízení. Na snímcích v příloze lze současný stav a stav v roce 2003 snadno porovnat. Vzhledem k vyjádření Veřejného ochránce práv, že „využití lokality pro zpracování odpadů není v souladu s územním plánem města“ by měl být celý areál Pereny v návrhu nového územního plánu označen jako rozvojová oblast.

I když bych uvítal vybudování sportovního areálu podle návrhu, nechce se mi věřit, že by někdo chtěl sportovat v těsném sousedství prašného a hlučného provozu, kde je prováděno drcení kameniva. A pokud se záměr vybudování sportovního areálu ukáže jako nereálný, lze s největší pravděpodobností očekávat pokračování současného způsobu využití, byť v rozporu s územním plánem.

Obávám se také nikdy nekončících sporů a další eskalace napětí. Státní orgány už prokázaly, že takovéto situace nedokáží úspěšně řešit, proto je potřeba jim předcházet již na úrovni územního plánu a neumísťovat průmyslovou zónu, u které je již dnes zřejmý zcela zásadní dopad na okolní obytnou zástavbu, do blízkosti obytné zástavby.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): větší část pozemku 217/1 a pozemek 2019 návrhové plochy rekreace a sportu (RS), část pozemků 217/1 a 217/3 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), část pozemků 217/1 a 217/3 návrhové plochy smíšených aktivit (SA);

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): návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

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

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

Podatel v připomínce nesouhlasí s návrhovou plochu výroby 11.30.E. vymezenou na pozemcích parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k.ú. Krásná Studánka z důvodu dalšího zhoršení hygienických podmínek (hluk, prach, nákladní doprava) v dané lokalitě a požaduje zachovat stav podle ÚPML.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z předchozích etap projednání a pokynů ke zpracování jednotlivých etap ÚPL schválených v zastupitelstvu města Liberec, v kterých jsou zohledněny předchozí námítky.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Při vymezení ploch se přitom postupuje podle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v které je uvedeno, že se území územním plánem člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m<sup>2</sup>. Tyto plochy se vymezují pro stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti. Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení a rušivé výroby a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, bylo iniciováno zadání územní studie. Snahou územní studie bylo vyhovět požadavkům všech uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie byla s dotčenými vlastníky pozemků projednána. Vzhledem k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla doposud schválena a vložena evidence ÚPČ a proto není závazná. Projektant nicméně vycházel z této studie, jejímž výsledkem je návrh na přemístění části výroby z polohy uvnitř obytné zástavby (pozemky parc. č. 212/1 a 223) na nově navržené plochy výroby podél nového úseku silnice I/13 na pozemcích parc. č. 217/1, 217/3 a 229. Na pozemcích parc. č. 212/1 a 223 jsou navrženy plochy sportu s možností výstavby tenisových kurtů a haly. Plochy sportu svým charakterem vhodně doplňují plochy bydlení. Výrobní areál je od bloku obytné zástavby oddělen obslužnou komunikací 11.151.M, která je přimknuta k výrobním halám tak, aby na východní straně této komunikace zbyla plocha pro co nejširší pás sídelní zeleně, který v tomto případě bude mít funkci ochrannou. Tato nová komunikace obsluhující výrobní areál má navíc navrženo přímé napojení na nový úsek silnice I/13, čímž bude vyřešeno i nadměrné zatížení lokality a sídla Krásná Studánka těžkou nákladní dopravou. Nový návrh ÚPL převzal řešení této lokality z územní studie. Pro plochu výroby byl v novém návrhu ÚPL vymezen dostatečný prostor odstíněný od ploch bydlení pásem sídelní zeleně.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně

urbanistické koncepcce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemky 277/6 a 277/5 byly zařazeny do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) s okolní stávající a navrhovanou zástavbou. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně což, konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím. Kromě nového systému sídelní zeleně bylo záměrem projektanta také výrazně omezit rozvoj bydlení v této lokalitě, tak aby do budoucna nedocházelo ke kolizi neslučitelných funkcí v území.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu ÚPL byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který by lépe odstínil výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Území okolo závodu Perena sloužící jako sběrný dvůr s recyklační linkou je pro územní plánování velice komplikované, protože nelze najít takové řešení, aby bylo vyhověno všem aktérům působícím v tomto území. Sběrný dvůr byl úřady povolen v roce 2005. Dle archivních leteckých snímků byl RD podatele postaven v letech 2004 – 2006, tedy ve stejném období, kdy zde byl povolen sběrný dvůr a následně recyklační linka. Argument podatele, resp. Veřejného ochránce práv, že úřady při povolování nepostupovaly v souladu se zákonem, nelze v připomínce hodnotit, protože tato problematika není předmětem územního plánování. Podnik Perena má zájem na zklidnění situace. Aby mohli plnohodnotně provádět svoji činnost, souhlasili s přemístěním části areálu zasahujícího přímo do obytné zóny na pozemky parc. č 217/1, 217/3 a 2019. Tyto pozemky jsou již částečně využívány ke skladování stavební suti, takže nedojde k záboru obhospodařované zemědělské půdy. To, že jejich využívání je nyní v rozporu s platným územním plánem (rozšíření do nezastavitelných ploch) je věcí státního stavebního dozoru, který spadá pod stavební úřad v Liberci. V tomto případě nelze hovořit o dodatečné legalizaci rozšířeného skladovacího areálu, ale o cílený návrh vymístění ploch výroby z obytné části do nově navržených výrobních ploch co nejdále od obytné zástavby. Mimochodem, současný areál firmy Perena je vzdálen od nemovitostí podatele cca 40 metrů, hranice nově navrhované plochy výroby je pak vzdálena cca 120 metrů s 90 metrovým pásmem zeleně. Regulativy dokumentace pro vydání ÚPL vylučují v dané ploše označené Z11.30.VL.0.0.20.s jakékoliv nadzemní stavby (koeficient zastavění  $K_z = 0$ ), čímž je stanoveno, že daná plocha má sloužit pro skladování materiálu (suti).

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou současně vyžívány pozemky závodu Perena zařazeny do ploch změn - přestavby, což je v souladu s požadavkem podatele, že dochází ke změně z ploch zemědělské výroby vymezených v ÚPML na novou funkci (lehká výroba, občanská vybavenost – sport).

Obava, že v plochách sportu bude nadále probíhat výroba, není namístě, protože zástupci firmy Perena mají zájem o vybudování tohoto sportovního areálu a také o zlepšení podmínek v dané lokalitě, aby mohli v místě nadále podnikat.

Nedodržování hygienických norem, nebo zákonů z oblasti životního prostředí nelze řešit přímo nástroji územního plánování, ale v rámci přestupkových řízení s příslušnými orgány. Územní plánování v tomto případě vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením vzájemně nekolidujících funkčních ploch. Územní plán nastavuje pravidla pro výstavbu a další činnosti v území, nemá ovšem ambice ani nástroje na kontrolu dodržování těchto pravidel. Nelze tedy zaručit, zda budou dodržovány hygienické limity, nebo zda a kdy bude realizován sportovní areál na pozemku 221/2.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných výroby lehké (VL).

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0157 – Jan Votruba, Ing. Jana Karbanová

CJ MML 078959/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 894/1

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA:** Hranici návrhové plochy **11.213.P** je nezbytné pro její případnou realizaci v budoucnu dle našeho názoru posunout při západní straně o min 5 m severněji, na východní straně pak alespoň o 20 m severněji, aby se dostala nad úbočí jižního na východní straně vyššího a strmějšího svahu spadajícího k vodoteči a rybníčkům.

Případné vypořádání vlastnictví v budoucnu by se muselo týkat celé takto oddělené části parcely jižně od severní hranice této návrhové plochy a nevnímáme dnes žádnou vážnou překážku toho.

**ODŮVODNĚNÍ:** Při jižní hranici parcely p. č. 894//1 je zakreslena návrhová plocha **11.213.P** o námi odhadované šířce ca 5,5 m. Je vymezena od jižní hranice uvedené parcely (plotu) na severním strmém úbočí svahu, který spadá k severu do místní vodoteče a prochází dvěma malým rybníčky. Fakticky je tedy vymezena vodou, kudy nelze dle našeho soudu žádnou cestu vést. Na jižním úbočí od ní terén stoupá k severu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 894/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), jižní okraj pozemku návrhové plochy veřejných prostranství (P),

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezenou trasou komunikace zařazené do ploch veřejných prostranství (P) a požaduje její posunutí severním směrem, tak aby neprocházela podél vodoteče a přes vodní plochy.

Pozemek parc. č. 894/1 tvoří zahradu rodinného domu na jejímž jižním okraji protéká místní vodoteč a jsou zde situovány malé vodní plochy. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla na jižním

okraji vymezena návrhová plocha veřejných prostranství 11.213.P, která měla zajistit prostupnost území v souladu s vymezenými zelenými pásy.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil potřebu vymezení zelených pásů a dopravního (pěšího) propojení. Vzhledem ke změně koncepce v této lokalitě, která spočívá v posunutí zeleného pásu severním směrem se snížila potřeba dopravního propojení v této lokalitě. Na velké sousední návrhové ploše bydlení byla navržena dopravní obslužnost jednotlivých pozemků územní studií, kterou nový návrh ÚPL respektuje. Stávající nemovitosti v tomto území mají dopravní přístup zajištěn. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) tak byla komunikace 11.213.P vypuštěna.

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL je proto předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO).

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0158 – Pavlína Arientová

CJ MML 078879/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 277/6

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

**Nesouhlasím s návrhem v novém ÚP rok 2016 v části pozemku 277/6 kú Krásná Studánka a žádám o vytvoření podmínek pro mé navrhované řešení.**

### **ODŮVODNĚNÍ :**

**V souladu s již odděleným pozemkem č. 277/6 je v mém úmyslu tento pozemek využít pro zahrady k budoucímu RD na parcele číslo 215/11.**

**Navrhované veřejné využití je vyloučené a nesouhlasím s ním a požaduji v novém návrhu ÚP vytvořit takové podmínky aby se tento předmětný pozemek stal zahradou pro sousední zastavitelný pozemek, který bude využit pro drobné zahradnictví či pro chov drobného domácího zvířectva.(tzn možnost zřídit oplocení)**

**Již při koupi pozemku v roce 2001, jste nám dali předběžné souhlasné stanovisko, na jehož základě byl pozemek 215/2 rozdělen a zapsán na jednotlivé parcely v katastru a jako takový byl i rozprodán, viz přílohy**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 277/6 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšených aktivit (SA),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s navrhovanou koncepcí ÚP (2016) a požaduje, aby pozemek 277/6 v k.ú. Krásná Studánka byl zařazen do ploch bydlení, aby mohl být využit jako zahrada k plánovanému RD na sousední parcele.

Pozemky parc. č. 215/11, 277/6 a 215/9, 277/5 (v jiném vlastnictví) tvoří mírně svažité louka bez vzrostlé vegetace sousedící přes komunikaci s výrobním areálem firmy Perena.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro společné jednání (2016) 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“.

Na pozemku parc. č. 277/6 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit (11.31.SA2). Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) požadavek uvedený v připomínce nezohlednil. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Zachovat nezastavitelnou plochu na pozemcích 215/9, 215/11, 277/4, 277/5, 277/6“ Tento požadavek vzešel z jiné vznesené námítky CJ MML 089264/11 a byl odůvodněn potřebou odstínění bydlení zeleným pásem od zatěžující výroby (drcení stavebního odpadu). Na danou lokalitu bývalého statku v Krásné Studánce byla zpracována územní studie, jejímž cílem bylo najít co nejlepší funkční a prostorové uspořádání tohoto problematického území. V této studii bylo navrženo vymístění části výrobního areálu z bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Tím vznikl prostor pro návrhové plochy bydlení i izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobním areálem. Na základě této studie a v souladu s požadavky uvedenými v připomínce projektant v návrhu pro společné jednání (2012) vymezil na pozemku parc. č. 277/6 návrhovou plochu bydlení (11.31.B2.20.60).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu posouzena a přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemek 277/6 byl zařazen do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) se stávající a navrhovanou zástavbou v okolí předmětných pozemků. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a propustnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který lépe odstíní výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Na základě výše uvedených důvodů byl v novém návrhu pro společné jednání (2016) pozemek parc. č. 277/6 zařazen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně. Pozemky není možné oplotit, ale můžou být využity jako zahrada tvořící zázemí k RD. Předmětný pozemek je zároveň součástí systému zelených

pásů, které v souladu s navrženou koncepcí uspořádání krajiny propojují rekreační oblasti a parky. Toto řešení nenavrhuje nové spojnice (cesty) přes předmětný pozemek, jeho smyslem je podél stávajících cest (průchodů) zachovat zelené pásy bez zástavby.

Podatel dále uvádí, že již při koupi pozemků v roce 2001 obdržel od města předběžné souhlasné stanovisko k výstavbě RD na pozemku 215/2, který byl na základě toho poté rozdělen. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že byl dán „předběžný“ souhlas, protože oficiální povolení k výstavbě nebylo a nemohlo být vydáno, neboť v územním plánu sídelního útvaru z roku 1985 byl pozemek zařazen do ploch nezastavitelných a současně dle ÚPML je předmětný pozemek zahrnut do ploch přírody a krajiny – orná půda, které jsou taktéž nezastavitelné.

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

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je proto předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0159 – Milan Arient

CJ MML 078881/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 277/6, 277/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

**Nesouhlasím s návrhem v novém ÚP rok 2016 v části pozemku 277/6 kú Krásná Studánka a žádám o vytvoření podmínek pro mé navrhované řešení.**

### **ODŮVODNĚNÍ :**

V souladu s již oddělenými pozemky č. 277/6 a 277/5 je v mém úmyslu tyto pozemky využít pro zahrady k budoucím RD na parcelách číslo 215/11 a 215/9.

Navrhované veřejné využití je vyloučené a nesouhlasím s ním a požaduji v novém návrhu ÚP vytvořit takové podmínky aby se tyto dva předmětné pozemky staly zahradami pro sousední zastavitelné pozemky, které budou využity pro drobné zahradnictví či pro chov drobného domácího zvířectva.(tzn možnost oplocení)

Již při koupi pozemku v roce 2001, jste nám dali předběžné souhlasné stanovisko, na jehož základě byl pozemek 215/2 rozdělen a zapsán na jednotlivé parcely v katastru a jako takový byl i rozprodán.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 277/6, 277/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšených aktivit (SA),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s navrhovanou koncepcí ÚP (2016) a požaduje, aby pozemky 277/6, 277/5 v k.ú. Krásná Studánka byly zařazeny do ploch bydlení, aby mohly být využity jako zahrada k plánovanému RD na sousední parcele.

Pozemky parc. č. 215/11, 277/6 a 215/9, 277/5 (v jiném vlastnictví) tvoří mírně svažité louka bez vzrostlé vegetace sousedící přes komunikaci s výrobním areálem firmy Perena.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro společné jednání (2016) 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“.

Na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit (11.31.SA2). Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) požadavek uvedený v připomínce nezohlednil. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Zachovat nezastavitelnou plochu na pozemcích 215/9, 215/11, 277/4, 277/5, 277/6“ Tento požadavek vzešel z jiné vznesené námitky CJ MML 089264/11 a byl odůvodněn potřebou odstínění bydlení zeleným pásem od zatěžující výroby (drcení stavebního odpadu). Na danou lokalitu bývalého statku v Krásné Studánce byla zpracována územní studie, jejímž cílem bylo najít co nejlepší funkční a prostorové uspořádání tohoto problematického území. V této studii bylo navrženo vymístění části výrobního areálu z bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Tím vznikl prostor pro návrhové plochy bydlení i izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobním areálem. Na základě této studie a v souladu s požadavky uvedenými v připomínce projektant v návrhu pro společné jednání (2012) vymezil na pozemcích parc. č. 277/5 a 277/6 návrhovou plochu bydlení (11.31.B2.20.60).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu posouzena a přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemky 277/6 a 277/5 byly zařazeny do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) se stávající a navrhovanou zástavbou v okolí předmětných pozemků. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který lépe odstíní výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Na základě výše uvedených důvodů byly v novém návrhu pro společné jednání (2016) pozemky parc. č. 277/6 a 277/5 zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně. Pozemky není možné oplotit, ale

můžou být využity jako zahrada tvořící zázemí k RD. Předmětné pozemky jsou zároveň součástí systému zelených pásů, které v souladu s navrženou koncepcí uspořádání krajiny propojují rekreační oblasti a parky. Toto řešení nenavrhuje nové spojnice (cesty) přes předmětné pozemky, jeho smyslem je podél stávajících cest (průchodů) zachovat zelené pásy bez zástavby.

Podatel dále uvádí, že již při koupi pozemků v roce 2001 obdržel od města předběžné souhlasné stanovisko k výstavbě RD na pozemku 215/2, který byl na základě toho poté rozdělen. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že byl dán „předběžný“ souhlas, protože oficiální povolení k výstavbě nebylo a nemohlo být vydáno, neboť v územním plánu sídelního útvaru z roku 1985 byl pozemek zařazen do ploch nezastavitelných a současně dle ÚPML je předmětný pozemek zahrnut do ploch přírody a krajiny – orná půda, které jsou taktéž nezastavitelné.

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

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou proto předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0160 – Petr Medek

CJ MML 079214/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/20, 140/26, 140/39

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Všechny předmětné parcely požadujeme zařadit do ploch umožňujících umístění zahrádkářských chatků a dalších objektů umožňujících řádné udržování a obdělávání pozemků – požadavek uplatněn již v minulosti, naposledy písemností ze dne 20.6. 2013

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví, jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady.
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmové území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozměněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

**Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:**

Pozemky p.č. 140/20 a 140/26 jsou mým vlastnictvím a jsou součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl,

neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

**Návrh dalšího postupu:**

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemků jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu.

K jednotlivým bodům připomínky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemek parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vyznačování ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na pozemku parc. č. 140/26 se nachází zděná stavba chaty. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicemi urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky (nehledě na šíři 70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nespĺňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené připomínkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který

je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v připomínce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území připomínkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v

dokumentace pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v připomínce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou



převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží

v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptčnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 proběhlo v červenci 2002 a v říjnu 2011 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu nebo směny pozemků. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Podle § 103 a 104 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti 1.1. 2007 je pro stavby do 25m<sup>2</sup> a do 5m výšky, kde jsou pobytové místnosti a vytápění potřeba mít územní souhlas a ohlášení stavebnímu úřadu. Předmětná stavba byla realizována v roce 2008 nebo později, tedy v rozporu se stavebním zákonem. Další přístavba včetně fotovoltaických panelů, rozsáhlých terénních úprav byly také provedeny nelegálně, stejně tak jako oplocení, ke kterému nebylo v archivu stavebního úřadu dohledáno žádné povolení. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/20, 140/26, 140/39 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemkům 140/20, 140/26, 140/39 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Nový návrh ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Smlouva podatele o obhospodařování pozemku parc. č. 140/5 s jeho vlastníkem paní Starou neopravňuje podatele oplocovat pozemky v jeho vlastnictví a využívat je k rekreaci, jak je nyní požadováno. Naopak dle smlouvy a vyjádření podatele mělo být území užíváno k extenzivní formě zemědělství v podobě sekání trávy, mýcení plevelných plodin atd., což dokumentace pro vydání ÚPL umožňuje v celém původním rozsahu parcely 140/5.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu ÚP pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

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

Pozemky parc. č. 140/20, 140/26, 140/39 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0161 – Zbyněk Bílý

CJ MML 079113/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 91/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):** NESOUHLASÍM S UVEDENÝM  
NÁVRHEM ÚP S UVEDENÝM POZEMKEM VZALEHEM K OKOLNÍM  
ZÁSTAVBĚM R. D.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 1

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

TEUTO POZEMEK VZALÍČKA OKOLNÍM ROK. ZÁSTAVBAM. PLNÁ ZODP. JELKOVIT  
PŘEDÍSKA 100, MÍT A INFRASTRUKTURY MHD V MÍSTĚ,  
TEUTO POZEMEK JE UHODNŮT PRO VÝSTAVBU R. D. A ZACHOVÁNÍ  
RODINNÉHO BYDLENÍ PRO RODOVOU BARIERACI, VÝSTAVBA R. D. MĚLÁ  
NEGATIVNÍ VLIV NA ŽIVOTNÍ KVALITU.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 91/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): většina pozemku stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), v severní části pozemku návrhové plochy bydlení (B) a návrhová plocha veřejných prostranství (P),

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch sídelní zeleně na pozemku parc. č. 91/1 v k.ú. Krásná Studánka a požaduje zařazení do ploch bydlení s možností výstavby RD tak jako na sousedních pozemcích.

Travnatý pozemek parc. č. 91/1 leží na křižovatce ulic Studánecká a Dětrichovská, po západní straně protéká potok, který se vlévá do rybníků položených jižně.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Od první fáze pořizování ÚPL byl předmětný pozemek zařazen do nezastavitelných ploch veřejných prostranství nebo do ploch sídelní zeleně. Součástí urbanistické koncepce je také vymezení veřejných prostranství a nezastavitelných ploch v centrálních částech sídel a to nejlépe v kontaktu s nějakou rekreační oblastí. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla částečně přehodnocena urbanistická koncepce územního plánu. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemek 91/1 byl zařazen do zeleného pásu, který přímo navazuje na čtvrtkový park - rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty), a který se dále stáčí západním směrem a vytváří přístup do volné příměstské krajiny. Další větev pak obchází zastavěné území Krásné Studánky s pěším propojením k další rekreační oblasti u fotbalového hřiště. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění, prověřit a doplnit průchodnost územím.

Podle priority 21 PÚR ČR je potřeba vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá. Nová koncepce systému sídelní zeleně v novém návrhu ÚPL je tak plně v souladu s republikovými prioritami územního plánování.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemky parc. č. 91/1, je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (zastavitelných a přestavby) pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy navíc do míst dle urbanistického konceptu nevhodných, je z hlediska udržitelného rozvoje území neopodstatněné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazené do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V koncepci uspořádání krajiny je navíc lokalita kolem předmětného pozemku vymezena jako čtvrtkový park, který je s dalšími parky a rekreačními oblastmi propojen zelenými pásy. Čtvrtkové parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 3. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 4 km (docházka 30 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

V dokumentaci pro vydání ÚPL je proto předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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



Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0162 – Pavel Skřivánek, Ludmila Řeháková, Jiří Křenek a Michaela Křenková, Ferdinand Janis, Dagmar Cvrčková a Stanislav Cvrček, Zdeněk Flanderka a Jana Flanderková, Jan Semerák a Libuše Semeráková, Jaroslav Pelant, Jan Ruta, Milan Veselý

**CJ MML 078195/16**

**katastrální území:** Krásná Studánka

**pozemek parc. č.:** 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2, 989/1, 989/2

**Rozhodnutí:** Připomínce se částečně vyhovuje.

Připomínka se skládá ze dvou částí, které jsou vyhodnoceny zvlášť.

1) **Text první části připomínky včetně odůvodnění:**

### **Námítky k návrhu nového územního plánu Liberec**

**I) Námítka k vymezení zastavěného území na pozemku p.č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka ve vlastnictví Ing. Pavla Skřivánka**

**Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím se způsobem vymezení zastavěného území na tomto pozemku.**

Zastavěné území na uvedeném pozemku nebylo vymezeno v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon). Nesplňuje zákonem stanovené požadavky, že hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, a dále že ji ve výjimečných případech tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích (což není případ mých pozemků, ale případ přechodu vymežující čáry přes komunikace).

Pozemek 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje s ostatními mými pozemky definici zastavěného stavebního pozemku podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který se do zastavěného území zahrnuje. To je možné ověřit v katastrálních mapách a v územním souhlasu č.j. SUUR/7120/107830/08-Vn CJ MML 144209/8 ze dne 15.9.2008, kterým byla na pozemcích 980/5, 980/21, 985/15, 985/44 a 1221 v k.ú. Krásná Studánka umístěna stavba rodinného domu, jímky, přípojky vody, elektro, solární panely, parkovací stání a oplocení a v souhlasu s provedením ohlášené stavby č.j. SUSR/7130/161344/08-Kob CJ MML 171953/08 ze dne 7.10.2008.

Přesto není hranice zastavěného území v grafické části návrhu ÚP a ve schématech vedena po hranici pozemku p.č. 980/5, ale vymežující čára bezdůvodně opouští hranici pozemku v jeho jižní části a v nedefinovaném (nekótovaném) bodu se lomí směrem na sever, kde se spojuje se severní hranicí uvedeného pozemku. Dále pak pokračuje po severní a poté po západní hranici pozemku směrem na jih. Důsledkem takto vedené čáry není část pozemku 980/5 (cca ¼ plochy) zahrnuta do zastavěného území, což je v rozporu se zákonnými požadavky na vymezení zastavěného území.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady k dosažení cílů územního plánování, tj. soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a zvýšení ochrany okolní krajiny. Vymezené zastavěné území je jedním z předpokladů pro možnost vedení zjednodušeného územního řízení nebo vydání územního souhlasu.

Zastavěné území na mém pozemku, tak, jak je v návrhu ÚP vymezeno, nevychází z účelu, pro který se provádí, je nejednoznačné a zpochybnitelné a hlavně je navrženo v rozporu s § 58 stavebního zákona. Nezákonným vymezením zastavěného území dochází k nucenému

omezení mého vlastnického práva k pozemku p.č. 980/5 (část pozemku bude veřejně přístupná z důvodu návrhu plochy Sídlení zeleň (Z), schéma veřejných prostranství s využitím veřejná zeleň) a k absurdní situaci, kdy je pozemek p.č. 980/5 rozdělen na dvě části - na část, která je zahrnuta do zastavěného území a na část, která je nezastavěným územím. Nezákonným vymezením zastavěného území se dostávám do nerovného postavení k ostatním vlastníkům pozemků, jejichž pozemky, stejně jako mé pozemky, splňují definici zastavěného stavebního pozemku, ale na rozdíl od mého pozemku jsou do zastavěného území zcela zahrnuty. Zastavěné území bylo na mém pozemku p.č. 980/5 řádně vymezeno v projednaném konceptu ÚP v z roku 2013. Z neznámých důvodů byl způsob jeho vymezení změněn v návrhu ÚP.

**Požaduji výše uvedený rozpor s § 58 stavebního zákona odstranit a na pozemku 980/5 vymezit zastavěné území způsobem požadovaným v § 58 stavebního zákona.**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 980/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): větší část pozemku stabilizované plochy bydlení (B), zbylá část pozemku plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): větší část pozemku stabilizované plochy bydlení (B), zbylá část pozemku plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemku stabilizované plochy bydlení (B), zbylá část pozemku plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemku stabilizované plochy bydlení (B), část pozemku návrhové plochy bydlení (B), zbylá část pozemku plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku plochy zeleně sídelní (ZS), zastavěné území na celé ploše pozemku;

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku plochy zeleně sídelní (ZS), zastavěné území na celé ploše pozemku;

Územní plán z roku 2002 zahrnul menší část pozemku do návrhových ploch bydlení čistého (BČ) a větší část pozemku do ploch ostatní městské zeleně (liniové izolační).

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

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavěného území na pozemku 980/5 v k.ú. Krásná Studánka, které je vymezeno pouze na části pozemku a požaduje ho vymezit na celém pozemku.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla větší část předmětného pozemku zařazena do stabilizovaných ploch bydlení (B), západní část pozemku se vzrostlou zelení byla zařazena do ploch sídelní zeleně (Z). Hranice zastavěného území kopírovala hranici stabilizované zastavitelné plochy

bydlení. Takovéto řešení odpovídalo řešení z předchozích etap projednání ÚPL a také urbanistické koncepci ÚPML, kde je větší část předmětného pozemku zařazena do ploch ostatní městské zeleně. Takovéto řešení bylo ponecháno také v novém návrhu pro veřejné projednání (2018).

V letech 2014-2015 bylo provedeno oplocení celého pozemku parc. č. 980/5. Přes řízení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem nakonec konstatováno, že stavba je řádně povolena územním souhlasem z 15.9. 2008 pod Č.j.: SUUR/7120/107830/08-Vn.

V tomto případě je nutné souhlasit s podatelem, že pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c), tedy že je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely pod společným oplocením. S použitím § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území, přičemž do zastavěného území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, je nutné konstatovat, že celý pozemek spadá do zastavěného území.

Projektant na základě legitimního požadavku upravil dokumentaci pro vydání ÚPL tak, že celý pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka zahrnul do zastavěného území. Část pozemku je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, část pozemku, kde oproti ÚPML byla rozšířena plocha bydlení, je zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecné (Z11.216.BO). JZ část pozemku podél vodoteče a v ochranném pásmu železnice je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS).

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.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se první částí připomínky vyhovuje.**

## **2) Text druhé části připomínky včetně odůvodnění:**

**v grafické a textové části návrhu ÚP nesouhlasíme s vymezením plochy Sídelní zeleně (Z) s funkcí Veřejná zeleň na výše uvedených pozemcích.**

Naše pozemky se nacházejí ve stabilizovaných plochách, v zastavěném území. Jsou v našem soukromém vlastnictví. Přesto je na těchto pozemcích v návrhu ÚP vymezena plocha Sídelní zeleně (Z), jejíž hlavním využitím je „**Intenzivně a extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň (zejména) parky lesoparky pobytové louky**“.

Ve schématu veřejných prostranství je plocha sídelní zeleně na našich pozemcích zakreslena jako **veřejná zeleň**.

Veřejná zeleň je definičním znakem veřejného prostranství tak, jak je definováno v § 34 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) cit.: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.

Zeleň na našich pozemcích je soukromá, veřejnosti nepřístupná, tudíž neslučitelná s účelem veřejných prostranství. Nachází - li se historicky veřejná zeleň (veřejná prostranství) výjimečně na soukromých pozemcích, může být obecně užívána jen se souhlasem vlastníka pozemků. Bez souhlasu vlastníků nemůže veřejnost zeleň bez omezení obecně užívat (pobývat v ní, procházet jí). K obecnému užívání zeleně na našich soukromých pozemcích nedáváme souhlas a náš souhlas v žádném případě nemůže nahradit vymezení plochy Sídlní zeleně (Z) s funkčním využitím veřejně přístupné pobytové zeleně.

Navrženým veřejným využitím soukromých pozemků nebylo šetřeno podstaty a smyslu vlastnických práv k našim pozemkům. Návrhem plochy Sídlní zeleně (Z) Veřejná zeleň

dochází k jejich bezdůvodnému nucenému omezení. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavních práv a má-li být omezeno, vyžaduje Ústava současné splnění tří podmínek:

- na zásahu musí být veřejný zájem
- zásah je možný jen na základě zákona
- zásah je možný jen za náhradu.

Tyto podmínky nebyly a nejsou v návrhu územního plánu splněny.

V žádném zákoně není definován veřejný zájem, na základě kterého by mělo dojít k nucenému omezení vlastnického práva k našim pozemkům (převážně soukromé zahrady).

Přístup do krajiny je upraven v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Volný průchod přes pozemky ve vlastnictví fyzických osob však tento zákon nedovoluje.

Veřejný zájem volného přístupu na pozemky je upraven v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách. V § 50 a § 51 jsou upraveny povinnosti vlastníků pozemků, na kterých se nacházejí koryta vodních toků a povinnosti vlastníků pozemků sousedících s koryty vodních toků. Tito vlastníci pozemků mají povinnost strpět průchod osob podél vodního toku po svých pozemcích, ale pouze v případě, že se tyto pozemky nacházejí mimo zastavěné území. Naše pozemky jsou zahrnuty v zastavěném území, proto se na nás povinnosti vlastníků pozemků podle § 50 a § 51 nevztahují.

Přístup do volné krajiny je v místě zajištěn ucelenou cestní sítí (viz koncepce dopravy), jejíž součástí je komunikace p.č. 1221, vedoucí v sousedství s pozemkem p.č. 980/5. Tato komunikace navazuje na komunikaci 1218/19 křížící železniční trať. Přístup do volné krajiny a její prostupnost je tak místně zajištěn. Z tohoto úhlu pohledu a z pohledu vyjmenovaných zákonů se plocha Sídlní zeleně (Z) v lokalitě jeví jako samoúčelná, nadbytečná, navržená v rozporu s Ústavou ČR a výše vyjmenovanými zákony. Náš názor potvrzuje i projednaný koncept územního plánu z roku 2013, který respektuje vlastnická práva a s plochou sídelní zeleně v naší lokalitě nepočítá.

Nesouhlasíme s textem v kapitole E 3.29, který se týká navrhovaných zelených pásů, tj. že případné majetkoprávní a funkční změny, prováděné v souladu s ÚP, budou přednostně využívány k posílení vlastnictví statutárního města Liberec a rekreační funkce. Vzhledem k tomu, že návrh ÚP neřeší u ploch sídelní zeleně opatření, na základě kterých může statutární město Liberec uplatnit předkupní právo, ani veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, která jsou důvodem vyvlastnění, shledáváme uvedený text v rozporu s cíly a úkoly územního plánování. Územní plánování nelze zneužívat ve prospěch majetkových práv statutárního města Liberec na úkor vlastníků pozemků v zastavěných územích, na kterých je vymezena plocha Sídlní zeleně (Z). Uvedené ustanovení opět zasahuje do našich vlastnických práv k pozemkům a nuceně omezuje nakládání s nimi.



**Z výše uvedených důvodů požadujeme z návrhu ÚP vypustit plochu Sídlní zeleň (Z), vymezenou na pozemcích p.č. 980/26, p.č. 980/24, p.č. 980/23, 980/29, p.č. 980/30, p.č. 980/31, p.č. 980/32, p.č. 980/44, p.č. 980/5, 989/1, 989/2, 988/2 v k.ú. Krásná Studánka, lokalitu ponechat jen jako stabilizovanou plochu se zastavěným územím, vymezeným**

**řádně podle § 58 stavebního zákona a v této souvislosti upravit i textovou část návrhu ÚP včetně schémat.**

**Dále požadujeme vypustit text v bodu E 3.2.9 „... případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreační funkce.“**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): většina pozemků stabilizované plochy smíšené obytné (BS), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

Návrh pro společné jednání (2012): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Návrh pro veřejné projednání (2013): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), část pozemku 980/5 návrhové plochy bydlení (B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší část pozemků 980/23, 980/24 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ), větší část pozemků 980/5, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 do návrhových ploch

bydlení čistého (BČ), zbylou část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 988/44 do stabilizovaných ploch ostatní městské zeleně (liniové izolační), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

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

Podatel nesouhlasí s vymezením zeleného pásu – ploch sídelní zeleně (Z) na JZ okraji svých pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k.ú. Krásná Studánka z důvodu nesouhlasu s pohybem osob po soukromých pozemcích.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo celé území města Liberec včetně místní části Krásná Studánka projektantem znovu přehodnoceno. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vyznačil přes JZ okraj pozemků (v připomínce chybně uvedena SV hranice) 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotné pozemky zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné. Hlavním smyslem zelených pásů není přístup do volné krajiny, jak je v připomínce uváděno ale především propojení jednotlivých parků a rekreačních zón a také ochrana zeleně v intravilánu před plošným zastavěním.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídelní zeleně v novém návrhu ÚPL se opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem znovu přehodnocena. Zelený pás vedoucí podél vodoteče, ovšem po soukromých většinou oplocených zahradách, se ukázal jako nadbytečný, zvláště když je možné pěší propojení místního parku Tři hrby se sportovištěm v Krásné Studánce sousední ulicí Přímá. Tento pás byl proto v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vypuštěn. Na pozemcích parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 zůstaly vymezené plochy zeleně sídelní (ZS), které zajišťují nejkratší pěší propojení z ulice Přímá do sportovního areálu, který je součástí místního parku. Jedná se o koncepční řešení sídelní zeleně, které nevychází ze současných majetkových poměrů. Dává do budoucna prostor pro faktické zprůchodnění dnes oplocených, ale dle ÚPML nezastavitelných pozemků. Soulad s ÚPML je dodržen. Navíc bylo zjištěno, že oplocení na pozemku parc. č. 989/2 je v rozporu s regulativy ÚPML a bylo provedeno bez povolení stavebního úřadu. Jediné dohledané územní řízení vedené na tomto pozemku pod č.j. SURR/7130/147681/11-Je je na stavbu rodinného dvojdomku včetně oplocení s umístěním domu i oplocení na pozemcích parc. č. 990/6 a 990/1 v k.ú. Krásná Studánka, tedy mimo předmětný pozemek. Podle dostupných snímků (streetview) v roce 2011 plot ještě nebyl realizovaný.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn

(rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

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.

Na tomto místě je nutné podotknout, že plochy zeleně sídelní (ZS) nepředstavují pouze veřejně přístupnou zeleň, jak je nepřesně uvedeno v připomínce. Podle regulativů dokumentace pro vydání ÚPL je přípustným využitím této funkční plochy širší a zahrnuje: přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Nedochozí tak k znehodnocení pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 v ÚPML nezastavitelných ani k omezení vlastnických práv.

JZ část pozemků parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a celý pozemek parc. č. 980/44 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Z důvodu, že zde dochází ke změně z nezastavitelných ploch v ÚPML na plochy rozvojové (zastavitelné), je dle urbanistických zásad a metodik nutné vymezit plochu změn. Z urbanistického hlediska se jedná o plochy špatně dopravně dostupné částečně v manipulačním pásmu toku a uvnitř bloků zahrad, proto je navržen nízký koeficient zastavění (5%), který neumožní stavbu dalšího RD.

Všechny předmětné pozemky až na část pozemku parc. č. 980/5 byly zařazeny do zastavěného území. K nezařazení celého pozemku parc. č. 980/5 byla podána samostatná námitka, které bylo vyhověno a celý pozemek byl zahrnut do zastavěného území. V letech 2014-2015 bylo provedeno oplocení celého pozemku parc. č. 980/5. Přes řízení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem nakonec konstatováno, že stavba je řádně povolena územním souhlasem z 15.9. 2008 pod Č.j.: SUUR/7120/107830/08-Vn.

V tomto případě je nutné souhlasit s podatelem, že pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c), tedy že je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely pod společným oplocením. S použitím § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území, přičemž do zastavěného území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, je nutné konstatovat, že celý pozemek spadá do zastavěného území.

Projektant na základě legitimního požadavku upravil nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) tak, že celý pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka zahrnul do zastavěného území. Část pozemku je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, část pozemku, kde oproti ÚPML byla rozšířena plocha bydlení, je zařazena do návrhové plochy bydlení (11.216.B2). JZ část pozemku podél vodoteče a v ochranném pásmu železnice je zařazena do ploch sídelní zeleně (Z).

Požadavek na vypuštění textu v bodu E.3.2.9. „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreačních funkcí“ je v dokumentaci pro vydání ÚPL ponechán. Nově je pod označením E.3.2.12 v tomto znění „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP na plochách překrytých takto vymezenými



zelenými pásy budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML, rekreační funkce a průchodnosti zelených pásů “ Jednotlivé podmínky a požadavky v textové části dokumentace pro vydání ÚPL platí pro celé území města Liberec a nelze je vypustit na základě problematiky zelených pásů v jedné specifické lokalitě v Krásné Studánce. Průchodnost územím, vymezení zelených pásů, podobně jako vymezení ÚSES, nebo ochrana nezastavitelných (zelených) ploch vychází priorit PÚR ČR, z cílů a úkolů územního plánování § 18 a 19 stavebního zákona. Územní plánování v obecné rovině má za úkol vytvářet předpoklady pro výstavbu vymezením nových zastavitelných ploch ale zároveň chránit životní prostředí a zdraví obyvatel tím, že bude chránit před zastavěním volnou krajinu, ale také plochy a koridory zeleně v intravilánu. Aby mohla být v budoucnosti naplněna koncepce zeleně uceleným systémem parků a spojnic mezi nimi je potřeba vymezit nezastavitelné plochy i na soukromých pozemcích. V dlouhodobém horizontu pak lze v rámci majetkoprávních operací dosáhnout funkčnosti celého systému, bez současného omezení vlastníků pozemků.

Právě proto, že zelené pásy nelze vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, u kterých lze uplatnit předkupní právo, je zde použita obecná formulace, která slouží jako upozornění, že v případě dobrovolného prodeje nebo směny dotčených pozemků je pro město žádoucí je získat do svého vlastnictví. Smyslem formulace není omezovat vlastnická práva, ale naplňovat koncepci sídelní zeleně v případě, že to vlastníci pozemků dovolí.

Souhlasíme s podatelem, že vlastnické právo je dle Ústavy ČR jedním z základních ústavních práv. K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Vymezením ploch zeleně sídelní (ZS) nejen na pozemcích města, ale i na soukromých pozemcích (které ve většině případů umožňují pěší prostupnost – např. louky), je tak způsob jak omezit rozvoj svého území a zároveň jak posílit životní prostředí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se druhé části připomínky částečně vyhovuje. Vyhovuje se vypuštěním zeleného pásu (plochy zeleně sídelní) na většině pozemků dotčených připomínkou a zařazením těchto pozemků do ploch bydlení (všeobecného). Nevyhovuje se ponecháním pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 a části pozemku parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka v plochách zeleně sídelní. Dále se nevyhovuje v požadavku na vypuštění bodu E.3.2.9 (v dokumentaci pro vydání ÚPL E.3.2.12) z textové části ÚPL.**

**Celé připomínce se částečně vyhovuje. Vyhovuje s v části první této připomínky. V druhé části připomínky se vyhovuje částečně.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0163 – Petr Sochor

CJ MML 077889/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 933/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

POŽADUJI ZVÝŠENÍ KOEF. ZASTAVĚNOSTI NA 10%

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

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

V DANÉM ÚZEMÍ OKOLÍ POZEMKY DISPOZUJÍ TÍMTO KOEFICIENTEM

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 933/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA2);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.7.85);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2.7.85);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.2.7.85.p);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.2.7.85.p);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení (BO.2.7.85.p);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV).

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s maximálním koeficientem zastavění nadzemními stavbami Kn a požaduje jeho zvýšení na 10%.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení s kódem 1.B2.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně 85 % (koeficient zeleně Kz). Tyto parametry byly stanoveny s ohledem na území, ve kterém se pozemky nacházejí. Jedná se o okrajovou lokalitu města s rozptýlenou zástavbou podél silnice 1/13. Samotný pozemek je rozlehlá zahrada, přes kterou protéká místní vodoteč, a který navazuje na zahradu rodinného domu podatele situovanou při hlavní silnici.

Stanovení koeficientů zastavění nadzemními stavbami a koeficientů zeleně je součástí urbanistické koncepce územního plánu. Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Projektant přitom vycházel ze současného skutečného podílu zastavění předmětných pozemků, velikosti a rozmístění funkčních bloků a limitů v daném území. Na základě těchto skutečností byl vymezen maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn 7%, což znamená, že nadzemními stavbami lze zastavět 7% z výměry dané funkční plochy označené 1.B2, která v tomto případě představuje pozemky parc. č. 933/4 a 114. Podíl zeleně musí být naopak minimálně 85% z výměry funkční plochy (bloku) 1B2.

Pozemky parc. č. 933/4 a 114 mají celkovou výměru necelých 5000 m<sup>2</sup>. Ve funkční ploše 1.B2 tak lze zastavět cca 350 m<sup>2</sup> nadzemními stavbami. V současnosti je dle dostupných podkladů (landuse 2019, ortofotomapa 2018) zastavěno cca 260 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy tvoří zhruba 300m<sup>2</sup>. Současný skutečný koeficient zastavění nadzemními stavbami je 5,3%, koeficient zeleně pak 88,5%, což odpovídá koeficientům Kn a Kz stanovených územním plánem. Je zde i rezerva pro rozšíření zástavby.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil urbanistickou koncepci a na základě požadavku „Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci“ Projektant prověřil úpravu číselných charakteristik a na předmětné funkční ploše v novém návrhu pro společné jednání (2016) ponechal koeficient Kn 7%, označení lokality bylo změněno na 1265.B2.7.85.p. Písmeno „p“ definuje charakter zástavby, který v tomto případě představuje **předměstskou zástavbu**.

Územní plánování podle §18 odst. 4 SZ, ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Zvýšení podílu zastavění předmětného pozemku je v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Je také v rozporu s charakterem zástavby, která je umístěna podél silnice I/13 a především na pravé straně směrem do Mníšku je na velkých zahradách rozptýlená a doplněná vzrostlou zelení. Stejným koeficientem Kn = 7% je regulována zástavba v územním plánu sousedního Mníšku, která s danou lokalitou bezprostředně sousedí.

Rozšíření zástavby na pozemku 933/4 není kromě výše uvedených důvodů vhodné také z hlediska limitů využití území. Středem pozemku prochází vodní tok, podél kterého je vymezena údolní niva, která představuje významný krajinný prvek ze zákona. Na místě, kde vodní tok opouští hranici pozemku je navíc vymezen kritický bod z přívalových srážek KB023 – 20403290, jehož povodí pokrývá celý pozemek. Z tohoto pohledu je výstavba na tomto pozemku, nebo jeho části riziková.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na předmětných pozemcích vymezeny plochy změn bydlení všeobecné (BO), které funkčně odpovídají plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně koeficientů funkční plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově 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\_0164 – Dalibor Kopp

CJ MML 077772/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/27, 140/28, 140/32 (přístup k předmětným pozemkům)

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

### **Příloha: Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce**

#### **Nesouhlas s řešením lokality 11.191.K, - pozemky 140/27, 140/28 ad. v k.ú. Krásná Studánka**

Nesouhlasím s řešením lokality 11.191.K, pozemky 140/27, 140/28 ad. v katastrálním území Krásná Studánka. Tato lokalita je již několik desetiletí využívána jako rekreační oblast. V devadesátých letech bylo stavebním úřadem v Liberci povoleno rozparcelování na přibližně osmisetmetrové pozemky s příjezdovými cestami a některým majitelům bylo i povoleno oplocení jednotlivých pozemků. To vše z logického důvodu, že bude toto území využíváno jako rekreační – zahrádkářská oblast. Proto bylo území v původním konceptu nového ÚP zařazeno do kategorie RS2 (rekreační). Z neznámého důvodu se toto vrací nazpět a pozemky mají být opět nezastavitelné – zemědělské. Nechápu, proč se jde za každou cenu proti majitelům, kteří si své pozemky legálně oplotili a využívají je k rekreaci. Nejedná se o žádné chráněné území, hned vedle je původní zástavba a jako majitelé jsme se složili na profesionální posudek (Posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz), který dokazuje, že je toto území na drobnou výstavbu vhodné (přikládám v příloze). Žádám opětovné zařazení do kategorie rekreační, tak jak to bylo, zcela správně, v původním konceptu nového ÚP.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby.

K jednotlivým bodům připomínky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicemi urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídkem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené připomínkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle územního plánu z roku 2002 je území zařazeno do stabilizační zóny krajině. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajiněho rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační



zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně

sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v připomínce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území připomínkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a

zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v připomínce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k připomínce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami

těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků,

s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že „*Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)*“. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo

prověřeno místním šetření. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/27 a 140/28 a 140/32 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/27 a 140/28 a 140/32 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

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

Pozemky parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělidlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0165 – Jan Derčo

CJ MML 077755/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 685/17

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Věc: Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce

Na základě možnosti uplatnit do 15.4.2016 připomínku k novému návrhu územního plánu Liberce si jako majitel pozemku č. 685/17 v Katastrálním území Krásná Studánka, list vlastnictví č. 821 dovoluji vyjádřit nesouhlas s nemožností mít možnost výstavby RD na mnou vlastněném pozemku.

Důvody:

- Přístupová cesta je zajištěna ulicí Cyklistická + spoluvlastnickým podílem na pozemku 685/16
- Ve vzdálenosti 100m je umístěn velký areál stavebnin Pro – Doma (toto je v pořádku!)

<http://www.pro-doma.cz/prodejna-29-stavebniny-liberec.html>

- Aktuálně dokončená stavba na pozemku 728/1 , majitel Martin Kulhavý (toto je také v pořádku ?),
- Vzdálenost parcely 728/1 od parcely č. 685/17 cca 80 m
- K dané lokalitě v minulosti několikrátě podána žádost, včetně studie o využití daného území pro stavbu RD viz. příloha
- Dle informací ČEZ je možno mou parcelu č. 685/17 připojit k elektrice, nebo v dnešní době není problém zřídit tzv. ostrovní systém
- Jsem si plně vědom, že dnes není dané území zasíťované vodovodem a kanalizací. Jde však řešit studní a případně čističkou nebo septikem.
- Plánem sousedů a to u parcely č. 685/5 vlastník František Drešer a u parcely 685/3 vlastník Antonie Voříšková je také mít možnost stavby jednoho RD stejně jako p. Kulhavý



- Můj záměr je pozemek aktuálně využívat jako zahradu a potřebuji mít pozemek tedy oplocen a mít přístup k el. energii (mám navíc také zákonnou povinnost pozemek sekat a udržovat)
- Můj osobní záměr byl na pozemku v horizontu cca 5 let mít možnost postavit dům jež do daného území dle mého názoru zapadne tj. v horském stylu s převahou materiálu = dřevo a velmi nízkým nákladem na provoz. Včetně případně čističky odpadu na velké pozemku se zelení. Plně s vědomím, že nedaleko začíná chráněné území Jizerských hor.
- Místo je plně zeleně a je ideální pro výchovu dětí
- Minimální vzdálenost na MHD (zastávka autobusu č.26)
- Hlavní tah na Mníšek již není ulicí Hejnická
- Blízkost přehrady Fojtka a golfového areálu (vyžití obyvatel)

Závěrem bych rád dodal, že nerozumím tomu jak je možné, že v takto malé vzdálenosti od mého pozemku a sousedů (Drešer, Voříšková) mohou stát nemovitosti jako areál stavebnin a u našich pozemků nelze udělit výjimku pro stavbu rodinného domu? Pozemky mají dostatečné plochy a povolit v dané lokalitě možnost výstavby pro další cca 3 domy a min. velikosti pozemku 2.000 m<sup>2</sup> až 2.500 m<sup>2</sup> snad je v možnostem města. Město případně může výjimku podmiňovat, že vlastníci např. společně vybudují čističku pro 3 domy.

Věřím, že mou připomínku vezme odbor hlavního architekta v potaz a udělí mi v novém plánu také možnost pozemku využít pro stavbu domu.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 685/17 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP), rezervní plochy smíšené obytné (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), SV roh pozemku plochy 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 685/17 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje ho zařadit do ploch bydlení (B).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek parc. č. 685/17 součástí rezervních ploch smíšených obytných 11.R1.BS1. Pořizovatel k této dokumentaci obdržel negativní stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny.

Na základě výsledků projednání a dohod s příslušnými dotčenými orgány byly zpracovány Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012. V Pokynech (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

ZM Liberec schválilo z iniciativy zastupitelů na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚPML s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy“.

Na základě Pokynů (2012) zpracoval projektant návrh pro společné jednání (2012), ve kterém vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení. Na pozemku podatele parc. č. 685/17 byla vymezena návrhová plocha bydlení 11.14.B1.7.85.

Návrh pro společné jednání (2016) vymezující plochy pro bydlení mezi ulicemi Hejnická a železniční tratí byl předložen dotčeným orgánům. Ke společnému jednání uplatnily DO negativní stanoviska.

Stanovisko CHKO JH ke společnému jednání:

*„plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH resp přírodní kulturní a historické charakteristiky místa a harmonickým měřítkem a vztahy v krajině ve smyslu § 12 zákona; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i jehož hranice je nesprávně vedena po železnici ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí*

Stanovisko MŽP ke společnému jednání:

*„Lokalita 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokalita 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní.*

*Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n - 7$ ) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.“*

V rámci dohádovacího jednání s orgány na úseku ochrany přírody a krajiny bylo dohodnuto, že se celá návrhová plocha 11.14.B1 vypustí.

Pozemek parc. č. 685/17 leží v horní části sídla Krásná Studánka nad ulicí Cyklistická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o mírně svažitou louku bez vzrostlé vegetace, která přímo nesousedí s komunikací ani s žádnou zástavbou. V okolí pozemku se nachází rozptýlená zástavba (shluky domů a areál stavebnin). Hlavní kompaktní zástavba se nachází západně podél historické komunikace Dětřichovská.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemek parc. č. 685/17 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Jedná se o pozemek ve volné krajině bez přímé návaznosti na komunikaci nebo okolní zástavbu. Vzdálenost RD na pozemku parc. č. 728/1 k hranici předmětného pozemku je 120 m. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek 685/17 a další pozemky uváděné v připomínce (685/5, 685/3) je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy, např. znovu vymezením velké návrhové plochy 11.14.B1, je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Ostatní argumenty hovořící o dobré dopravní dostupnosti a obslužnosti lokality, možnosti připojení k sítím technické infrastruktury, atraktivnosti prostředí, vzhledu budoucí stavby RD a další neobstojí proti veřejnému zájmu na ochranu přírody a krajiny deklarovaném stanoviskem DO.

K námitce povolení a realizace staveb v sousedství předmětného pozemku lze říci, že stavby byly povoleny v souladu s ÚPML platným v té době a dle rozhodnutí stavebního úřadu v Liberci. Územní plán z roku 2002 byl zpracován podle jiné legislativy a především vycházel z jiné urbanistické koncepce. Vymezení funkčních ploch včetně podmínek funkčního a prostorového uspořádání tedy nelze porovnávat s postupy vymezení funkčních ploch v ÚPL. Areál stavebnin a rodinný dům na pozemku 728/1 byly řádně povoleny stavebním úřadem. Zda se areál stavebnin do této okrajové venkovské

lokality města navíc na území CHKO hodí nebo ne, je otázka jiná. Tato otázka však není předmětem územního plánování.

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

Pozemek parc. č. 685/17 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují výstavbu RD.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0166 –  
LONASTRO SERVIS s.r.o.,  
CJ MML 078443/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 167, 943/21

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

Žádost o soulad s novým územním plánem pro  
výstavbu zemědělského stavění, které se skládá z části  
k bydlení, části k uložení zemědělské techniky a produktů

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

Připomínku podáváme z titulu zařazení části p.p.č. 943/21 a st.p. 167 v katastrálním území Krásná Studánka do ploch s možností využití pro výstavbu zemědělského objektu určeného z části pro bydlení a z větší části pro uskladnění zemědělské techniky a zemědělských produktů. Objekt by měl tvar obdélníku s poměrem stran cca 2:1, sedlovou střechu a exteriér by garantoval architektonickou jednotu staveb v podhůří Jizerských hor a byl by konzultován s příslušnými orgány státní správy a samosprávy

Žadatel vlastní v uvedeném území souvislou plochu travních a lesních porostů o celkové výměře cca 15 ha zapsaných na LV č.795 v k.ú. Krásná studánka. V současné době je prováděna údržba externí firmou, vlastník má záměr své pozemky obhospodařovat vlastními silami. Kromě samotného hospodaření na travních plochách má záměr zrekonstruovat poškozenou hráz bývalého rybníka a pečovat o lesní porosty.

Pozemek zůstane neoplocen, pouze v nejnútnejší části okolo vlastního objektu bude zhotoveno oplocení dle požadavků dotčených orgánů.

V uvedené lokalitě dle evidence v katastru nemovitostí od .r.1905 stála zemědělská usedlost, která přešla po r.1948 do vlastnictví státního statku, následně se jako neudržovaná zřítíla. O její existenci již svědčí pouze část původních základů.

V lokalitě se v současné době nachází několik objektů bydlení, proto i tento objekt by byl přimknut k ulici K Mníšku tak, aby nebyl narušen ráz krajiny (viz zákres do katastrální mapy).

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 167, 943/21 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 167, 943/21 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje vymezení funkční plochy umožňující výstavbu zemědělského objektu určeného zčásti pro bydlení.

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚP.

Předmětné pozemky leží v severní části katastrálního území Krásná Studánka v okrajové části města Liberec. Jedná se o louku obklopenou lesními porosty, jižní část pozemku 943/21 je tvořena půdami zařazenými do I. třídy ochrany ZPF. Celá lokalita leží ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Na pozemku parc. č. 167 stával malý, zřejmě zemědělský objekt, jak je patrné z leteckých snímků pořízených v roce 1938. Jeho velikost odpovídá pozemku 167, který je veden v katastru nemovitostí jako zbořiště a který má výměru 76m<sup>2</sup>.

V jednotlivých etapách projednání byly předmětné pozemky zařazeny vždy do stabilizovaných ploch zemědělských. Pozemek parc. č. 167 byl zařazen v souladu s § 68 SZ do zastavěného území, protože je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořiště.

Záměrem podatele je zde postavit zemědělskou usedlost umožňující obhospodařování zemědělských a lesních pozemků v jeho vlastnictví. Takovýto záměr nejlépe odpovídá plochám smíšeným obytným městským (v předchozích etapách projednání plochám smíšených aktivit), v kterých regulativy připouští trvalé bydlení (RD, BD) s podmíněně přípustným využitím zemědělsko výrobní funkce, která musí být přímo vázána na plochy zemědělské. Vymezení takovéto plochy je ovšem v rozporu urbanistickou koncepcí nového návrhu ÚPL a ochranou přírodních hodnoty a limity využití území. Vymezení zastavitelné plochy smíšených obytných městských na předmětných pozemcích je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a podmínkami na vymezení zastavitelných ploch v CHKO JH. Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu přírody a krajiny 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

a zákona na ochranu zemědělského půdního fondu 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětný pozemek leží v CHKO v hodnotném území z hlediska přírody a krajiny a jižní část leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany.

Dle Plánu péče CHKO je v navrhovaných opatřeních pro výstavbu, jako požadavek pro územní plánování uvedeno „pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, chránit volnou krajinu před urbanizací“. Dále je zde uvedeno, že má být zachována tradiční rozptýlená zástavba, která je v této části Krásné Studánky na úpatí Jizerských hor typická, a vyloučit její zahušťování. Vymezení rozvojové plochy na předmětných pozemcích je v rozporu s výše uvedenými opatřeními pro výstavbu. Velká část pozemků navíc leží v ochranném pásmu lesa, kde také platí omezení pro výstavbu.

Historicky se na daném pozemku parc. č. 167 nacházela zemědělská stavba, svým rozsahem dle katastru nemovitostí i starých leteckých snímků se jednalo o malý objekt nikoliv o zemědělskou usedlost. Podobné drobné zemědělské stavby nejsou vyloučeny na předmětných pozemcích ani v dokumentaci pro vydání ÚPL.V plochách zemědělských (AZ), jsou jako základní vybavenost území podmíněně přípustné podružné stavby pro zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je přitom definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy. Podmínkou v tomto případě je, že stavba bude sloužit bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, charakterem a velikostí bude odpovídat charakteru a velikosti dané plochy, bude technologicky přímo vázaná na dané stanoviště a nelze ji odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost a ekologická funkce krajiny. Podle nastíněných záměrů se předpokládá, že je snahou navrhnout takovou stavbu, která by svým vzhledem a umístěním nenarušovala krajinný ráz. Pokud bude tento záměr společně s obnovou rybníka zrealizován, je pravdou, že přispěje k ekologickému obhospodařování zemědělských a lesní pozemků, což je na území CHKO vítané.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0167 – Zdeněk Bělocký

CJ MML 078472/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/3, 980/10, 980/28

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): VŠE POPSÁNO V PŘÍLOZE  
.....  
1) 980/28, 980/10 Z PLOCH ZELENĚ DO PLOCH BYDLENÍ (B)  
.....  
2) 908/3 ZARADIT CELOU DO PLOCH SPORTU A NE POUZE ČÁST  
.....

### PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

(tato připomínka je samostatnou přílohou k formuláři připomínky k novému ÚPL)

Připomínka se týká katastrálního území Krásná Studánka, p.p.č. 980 o výměře 16528 m<sup>2</sup>, p.p.č. 980/10 o výměře 1513 m<sup>2</sup>, p.p.č. 908/3 o výměře 26272 m<sup>2</sup>.  
Připomínku podávám jako majitel těchto pozemků.

- Připomínka :**
- 1) žádám o zařazení p.p.č.980/28 a p.p.č. 980/10 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch bydlení (B).
  - 2) žádám o zařazení p.p.č.908/3 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch občanského vybavení – sportu (S) v celém rozsahu parcely a ne pouze jenom část

#### **Odůvodnění :**

Já, Zdeněk Bělocký, jsem majitelem p.p.č. 980/28, 980/10 a 908/3 v k.ú. Krásná Studánka, což dokládám internetovým výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 7, 8 a 9. Dále v příloze č. 5 přikládám mapu širších vztahů a v příloze č. 6 katastrální mapu s vyznačením předmětných parcel žlutým zvýrazňovačem.

V platném územním plánu, jehož výřez hlavního výkresu přikládám v příloze č. 3, pozemkové parcely č. 980/28 a 980/10 navazují na stávající zástavbu bydlení, která přiléhá k ulici Švestková. Žádal jsem opakovaně za zařazení těchto pozemků do ploch bydlení, které začínají u hlavní silnice – ulice Hejnická a pokračují směrem k trase železniční dráhy. Železniční dráha má svoje ochranné pásmo a tam by zástavba samozřejmě končila. **Při zpracování nového územního plánu zpracovatel zpracoval tyto plochy do ploch bydlení, což dokládám výřezem výkresu funkčních ploch z roku 2010, který dokládám v příloze č. 4 (parcely jsou černě vyšrafovány).** Nevím, proč v současném návrhu rozpracovaného plánu územního plánu, jsou tyto parcely navrženy do ploch zeleně. **Vznáším tedy připomínku proti jejich zařazení do ploch zeleně a žádám o zařazení těchto ploch do ploch bydlení (B).** V textové části rozpracovaného územního plánu u vymezení rozvojových ploch se píše, že se bude rozvíjet předměstská a venkovní obytná zástavba Krásné Studánky, o čemž svědčí i velké množství vymezení rozvojových ploch v Krásné Studánce jako celku, tak i v ulici Švestková. Zařazení výše uvedených parcel je tedy v souladu s tímto textem. Pokud porovnáte přílohu č. 4 – návrh územního plánu z roku 2010 a přílohu č. 2 – rozpracovaný územní plán současný, tak se příliš neliší v zařazení ploch do ploch bydlení a proto žádám o navrácení ke stavu v roce 2010. **Plochy kolem místní komunikace Švestková jsou zařazeny do ploch bydlení a tvoří logickou souvislou zástavbu podél této místní komunikace a proto zařazení výše uvedených pozemků tomu bude i odpovídat.**

Ohledně p.p.č. 908/3, což je parcela sousedící s areálem FK Krásná Studánka, tak zpracovatel rozšířil plochy sportu o plochu pod označením 11.42.S.2.5.30.o s popisem „Švestková – rozšíření místního sportovního rekreačního areálu“. Chápu snahu místního fotbalového klubu o rozšíření jejich ploch, a proti tomuto záměru nic nemám, v minulosti jsem jim vyšel vstříc i směnou pozemků, kdy jsem vlastnil pozemek pod částí klubovny (restaurace). Je jenom škoda, že se mnou dodnes nikdo nejednal o jejich rozšíření a neseznámil mě s jejich plány.

Dále zde byla umístěna pod č. 11.210.P komunikace s popisem „Švestková – přeložka

hlavní komunikace do Radčic mimo zástavbu“ a dokonce tato plocha byla zařazena do ploch, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Od komunikace směrem k železniční dráze je potom pozemek zahrnut do zeleně.

Při pohledu na přílohu č. 4 – návrh nového územního plánu z roku 2010 je p.p.č. 908/3 celá v plochách sportu, nevím, proč zpracovatel v současné době tuto plochu sportu tak významně okleštil. **Žádám o zařazení celé parcely do ploch sportu, sám zamýšlím na těchto plochách vybudovat sportoviště pro veřejnost, zvláště potom, když by pozemky 980/28 a 980/10 byly zařazeny do ploch bydlení, tak by toto sportovní zázemí pro bytovou zástavbu bylo velmi vhodné.**

#### Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o :

- 1) zařazení p.p.č.980/28 a p.p.č. 980/10 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch bydlení (B).
- 2) zařazení p.p.č.908/3 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch občanského vybavení – sportu (S) v celém rozsahu parcely a ne pouze jenom část

Připomínka podaná podatelem se skládá ze dvou věcně a místně nesouvisejících částí, proto je její vyhodnocení také rozděleno do 2 samostatných bodů.

1) První část připomínky

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 980/10, 980/28 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy smíšené obytné (BS), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN);

Návrh pro společné jednání (2012): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B) - (oproti konceptu došlo k drobnému zmenšení návrhové plochy), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B) - (oproti konceptu došlo k drobnému zmenšení návrhové plochy), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): menší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): menší západní část pozemku 980/28 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Dokumentace pro vydání (2022): menší západní část pozemku 980/28 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 980/10 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – lesní porosty a pozemek 980/28 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s novým návrhem pro společné jednání (2016) a požaduje zařadit předmětné pozemky parc. č. 980/10 a 980/28 v k.ú. Krásná Studánka do návrhových ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Vzhledem k tomu, že v jednotlivých etapách projednání ÚPL bylo k navrženému funkčnímu využití na tomto pozemku vneseno několik námitek, je nejprve popsán vývoj projednání.

V konceptu ÚP (2011) byla větší část pozemku parc. č. 980/28 zařazena do návrhových ploch smíšených obytných (BS), pouze východní část podél železniční trati v rozsahu ochranného pásma dráhy byla zařazena do nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 980/10 byl zařazen do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných. Nezastavitelná funkční plocha byla na tomto pozemku vymezena i v dalších etapách projednání.

V roce 2011 byly schváleny ZÚR LK, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z této dokumentace byl do návrhu pro společné jednání (2012) převzat a upřesněn koridor železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace). Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Návrhová plocha bydlení na pozemku 980/28 byla na základě tohoto redukována, tak, aby ležela mimo zpřesněný železniční koridor D27.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita podél ulice Švestková projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětné pozemky pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotné pozemky zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem znovu přehodnocena. Zelený pás propojující navržený místní park u železničního přejezdu ulice Švestková s jižně položenou rekreační oblastí Tři hrby je veden po východní straně od železnice. Plocha sídelní zeleně tak byla zmenšena na pás veřejné zeleně tvořící zázemí nové zástavby a vymezeného parku.

Opětné vymezení této zastavitelné plochy bydlení (11.45.B2.15.70.p) je kompromisem mezi rozvojem bydlení v dané lokalitě a zajištění příznivého životního prostředí, kam patří ochrana nezastavitelných ploch a zároveň i ochrana zdraví obyvatel. Bylo postupováno v souladu 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*“.

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

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla část pozemku parc. č. 980/28 v plochách bydlení (B) na základě této úpravy přeřazena do ploch bydlení všeobecného (BO). Východní část pozemku parc. č. 980/28 a pozemek parc. č. 980/10 byly zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V tomto případě se jedná o pás veřejně přístupné zeleně podél železniční trati (ve zpřesněném železničním koridoru D27), který tvoří zázemí místního parku u sportovního areálu Krásná Studánka. Místní parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 2. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 2 km (docházka 15 min) s využitím převážně ploch

veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídlení zeleně v novém návrhu ÚPL se opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

Pozemek parc. č. 980/10 se vzrostlou zelení je kvůli limitům využití území (ochranné pásmo dráhy, ochranné pásmo lesa) a své poloze k vymezení návrhových ploch bydlení nevhodný. V územní plán z roku 2002, ani v žádné z etap pořízení ÚPL, proto nebyl zařazen do zastavitelných ploch (bydlení). Západní hrana tohoto pozemku tak tvoří pomyslnou hranici mezi návrhovou plochou bydlení vymezenou na pozemku parc. č. 980/28 a pásem veřejně přístupné sídelní zeleně vymezené podél železniční trati. Tento zelený pás bude sloužit jako volná rekreační plocha pro stávající a navrhovanou kompaktní zástavbu na jih od ulice Švestková. Zároveň bude sloužit jako zázemí navrhovaného místního parku a pás umožňující průchod územím. Nezastavitelný zelený pás veřejné zeleně byl úmyslně navržen v pásmu územní ochrany koridoru železniční trati a pásmu hygienické ochrany z hlediska hlukové zátěže, tak aby vhodné pozemky pro výstavbu byly co nejméně omezeny.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je menší západní část pozemku parc. č. 980/28 zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek parc. č. 980/10 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se této části připomínky částečně vyhovuje. Zhruba polovina pozemku parc. č. 980/28 byla zařazena do rozvojových ploch bydlení všeobecné, které umožňují realizaci záměru podatele. V tomto bodu se této části připomínky vyhovuje. Zbylá část pozemků dotčených připomínkou je zařazena do funkčních ploch, které nejsou v souladu s požadavkem podatele. V tomto bodu se této části připomínky nevyhovuje.

## 2) Druhá část připomínky

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 908/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): většina pozemku: návrhové plochy sportu a rekreace (RS), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), malá východní část pozemku: stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): většina pozemku: návrhové plochy občanského vybavení –sportu (S), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), severní část pozemku: návrhová plocha bydlení (B), malá východní část pozemku: stabilizované plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): většina pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), severní část pozemku a malá východní část pozemku: stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku: návrhové plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku: návrhové plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP);

Dokumentace pro vydání (2022): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP);

Územní plán z roku 2002 zahrnul většinu pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda, travní porosty a ostatní plochy v krajině, část pozemku do ploch ostatní městské zeleně

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

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na části pozemku parc. č. 980/3v k.ú. Krásná Studánka a požaduje vymezení plochy občanského vybavení – sportu (S) na celé ploše pozemku.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

K danému pozemku byly uplatněny námitky ke konceptu ÚP (2011) (CJ MML 078687/11) a k návrhu pro veřejné projednání (2013) CJ MML 096655/13). Předmětem námitek byl požadavek na zařazení předmětného pozemku do návrhových (zastavitelných) ploch bydlení.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy rekreace a sportu (11.42.RS2). Jedná se o návrhovou plochu, která je zastavitelná. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. Příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích souhlasily s vymezením zastavitelné plochy s podmínkou, Ministerstvo životního prostředí dalo nesouhlasné stanovisko. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že lokalita 11.42.RS2 bude ponechána s podmínkou úpravy regulativů (koeficient zastavění, výška staveb). V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na předmětném pozemku vymezena plocha občanského vybavení – sportu (11.42.S2.5.30).

Pozemek parc. č. 908/3 je rozlehlá louka navazující na sportovní areál (fotbalové hřiště) z východní strany a dosahující téměř až k železniční trati. Pozemek leží na hranici IV. zóny CHKO Jizerské hory.

V koncepci veřejné infrastruktury v kapitole D.3.5. Sport a rekreace byly projektantem vytipovány plochy potřebné k rozvoji občanské vybavenosti - sportu. Do těchto ploch byl zahrnut záměr na rozšíření místního sportovně rekreačního areálu při ulici Švestková v Krásné Studánce, plocha 11.42.S. Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 1 písmeno b) stanovovat koncepci rozvoje území, jejímž cílem je dle §18 odst. 1 vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém stavu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Pro posílení sociálního pilíře (soudržnost společenství obyvatel) je potřeba v území vymezit dostatečné množství plochy sport a rekreace, kde současní a budoucí obyvatelé území budou trávit

volný čas. K zastavitelným plochám pro bydlení a výrobu by měly být úměrně navrženy také plochy veřejné infrastruktury, tedy veřejných prostranství a občanského vybavení. Vzhledem k navrženému poměrně rozsáhlému rozvoji bydlení v sídle Krásná Studánka je vymezení nové veřejné infrastruktury v této městské části nezbytné. Vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení – sport na předmětném pozemku se opírá o republikovou prioritu územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenou v PÚR ČR. Priorita 27: „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury a její rozvoj a tím podporovat účelné využívání v rámci sídelní struktury.“ Navržená plocha sportu navazuje na současný sportovní areál, je v dobré poloze blízko kompaktní zástavby a v sousedství nově navržených ploch pro bydlení.

Úkolem územního plánování je mimo jiné chránit přírodní hodnoty, tedy posilovat pilíř životního prostředí. Uvedený pozemek se nachází na okraji CHKO JH, tedy v území z hlediska přírody a krajiny hodnotném navíc na kvalitních půdách. MŽP vyslovilo ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) nesouhlas se zastavováním této plochy „Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro rekreaci a sport o výměře cca 2,6 ha, z toho 2,5 ha I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.“ Správa CHKO JH souhlasila pouze za podmínky úpravy regulativů ÚP. Dotčený orgán Správa CHKO ve svém stanovisku uvedl: „Správa CHKO JH považuje území Krásné Studánky a Radčic na území CHKO JH za klidové rekreační zázemí Liberce v harmonické nelesní krajině s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, jedno z mála mimo horskou oblast a lesní porosty, vhodné pro pěší turistiku, cyklistiku a jiné šetrné formy rekreace. Velmi významný je terénně členitý, vegetačně mozaikovitý charakter krajiny s četnými průhledy a výhledy, který by měl být uchován jako veřejně přístupný a prostupný bez zástavby. Vhodné je zemědělské využití - pastva, kosení luk.“

V rámci následných dohod, dotčené orgány souhlasily s vymezením plochy občanského vybavení – sportu za splnění podmínky snížení koeficientu zastavění pozemku nadzemními stavbami. Při projednávání dohod se k návrhové ploše pro bydlení (jako alternativě změny pozemku parc. č. 908/3) příslušné dotčené orgány vyjádřily negativně podobně jako v jiných částech Krásné Studánky ležících v CHKO JH. Projektant upravil regulativy pro danou plochu tak, že je možné nadzemními stavbami zastavět pouze 5% návrhové plochy 11.42.S2.5.30. Měl by tak být zajištěn plynulý přechod z ploch bydlení s kompaktní zástavbou přes méně zastavěné plochy sportu do volné krajiny. Přípustná maximální výška odpovídá okolní zástavbě, tedy maximálně 12 m.

Vzhledem k minimálnímu zastavění pozemku nadzemními stavbami nelze předpokládat větší nároky na technickou infrastrukturu. Dopravní infrastruktura by měla uspokojit potřeby budoucího využití. Regulativy pro plochy občanského vybavení – sport kromě budov a areálů pro sport a rekreaci (kempy) umožňují i objekty pro ubytování a stravování, u nichž je ovšem podmínka, že nesmí narušit kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Ke kumulaci většího počtu lidí jsou samozřejmě sportovně rekreační areály určeny, neznamená to ovšem automaticky snížení ekologické stability území a zhoršení životního prostředí. Obava, že nový sportovně rekreační areál je velkým rizikem pro toto území, je přehnaná. Záleží především na formě využití sportovně rekreačního areálu, uspořádání a objemu staveb, které jsou jednak regulovány územním plánem a především nežádoucí stavby a formy využití sportovní plochy budou regulovány správou CHKO JH, která je dotčeným orgánem v územním a stavebním řízení. Budoucí využití území je závislé na záměru, který tam bude realizován. Vzhledem k charakteru plochy ovlivňuje záměr využití především majitel nemovitosti v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a následnými povoleními.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona



projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu. Na předmětném pozemku byl uplatněn pokyn „1. Přehodnotit plošný rozvoj města – rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“

V souladu s tímto pokynem byla v novém návrhu pro společné jednání (2016) návrhová plocha sportu zmenšena (nově pod označením 11.42.S2.5.30.o) a ohraničena nově navrženou komunikací 11.210.P, která zajistí dopravní přístup ke stávajícímu i nově navrhovanému sportovnímu areálu.

V dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně. V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou proto vymezeny na části pozemku plochy změn občanského vybavení – sportu (OS), na části pozemku plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a na zbylé části pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se této části připomínky nevyhovuje.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje. Částečně je vyhověno v 1. části připomínky. Druhé části připomínky se nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0168 – Daniel Hercík

CJ MML 047375/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/18

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): *ŽÁDÁNÍ O ZPĚTNÉ ZARÁŽENÍ PARCELY - JAKO REKREAČNĚ SPORTOVNÍ ZÓNA. V KONCEPTU BYLA TATO OBLAST TAKTO ZARÁŽENA.*

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

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

*DANNA LOKALITA BYLA JIŽ V ROCE 1998 ROZ PARCELOVÁNA Z PŮVODNÍ PASTVINY NA ZAHRADY O VELIKOSTI CCA 500 - 1300 m<sup>2</sup>. JIŽ MNOHO LET ŽÁDÁME O ZMĚNU NA RSZ.*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 140/18 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/18 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

Pozemku parc. č. 140/18 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínku na základě výsledků projednání s doporučením připomínce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

Pozemek parc. č. 140/18 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

Dle územního plánu z roku 2002 je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/18 zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy

bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známe další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚPL. Na základě Pokynů (2012) schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovenou 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 sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Lokalita je zařazena do **stabilizovaných ploch**, pro které jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným

přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou **sportovní, rekreační a volnočasové aktivity** (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

V dalším textu vyhodnocení této připomínky je použita argumentace k jednotlivým požadavkům, obsažených v dalších podaných připomínkách k této lokalitě „Bělidlo“.

K připomínkám v dané lokalitě bylo doloženo „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatel posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem

v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby.* S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na

fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení *„Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny“*. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekoncepčnost v územním plánování (pokud tyto plochy*



*převzme*). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Pozemek parc. č. 140/18 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0169 – Miroslava Jakimičová

CJ MML 048142/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 543/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Dle návrhu ÚP MML z roku 2013 , byl pozemek 543/1 KÚ Krásná Studánka zařazen a odsouhlasen do stavební kategorie „B “ , stabilizované plochy . Nyní dle návrhu ÚP MML z roku 2016 , byla u pozemku 543/1 provedena asi omylem změna , se zařazením do stavební kategorie „ B 1 “ , viz. příloha . Žádáme opravu do původního stavu návrhu ÚP MML , z roku 2013 do stavební kategorie „B “ .

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

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

Na pozemku 543/1 KÚ Krásná Studánka je již provedena ( na základě stav.povolení MML ) realizace : vrtaná studna , zemní přípojka elektřina 380 / 220 V , zabudované oplocení Fluidex se sloupky , sklad na beton.základech , vydrenážování pozemku proti případné vlhkosti , realizace vjezdu ze sousedící silnice Dětrichovská a zpracovaná projektová dokumentace vč. geod. zaměření pozemku pro stavbu RD.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 543/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 543/1 v k.ú. Krásná Studánka návrhových ploch bydlení (B1) a požaduje zařazení pozemku do stabilizovaných ploch bydlení (B), tak jak bylo stanoveno v návrhu pro veřejné projednání (2013).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

Pozemku parc. č. 543/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití ploch smíšené obytné (BS1). Jedná se o plochy stabilizované, které jsou zastavitelné. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Prověřit podmínky pro využití ploch“.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemek parc. 543/1 bylo navrženo funkční využití plochy stabilizované plochy bydlení pod označením 155.B1.15.70. Na sousedním pozemku parc. č. 543/15 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy sídelní zeleně (Z), která je nezastavitelná. Důvodem byla nedostatečná velikost a uspořádání pozemků pro bytovou výstavbu, zásah do pozemků stavbou nové trafostanice.

K novému návrhu pro společné jednání (2016) byla podána tato připomínka, v které podatel nesouhlasí se zařazením pozemku 543/1 do návrhových ploch bydlení (B1) a požaduje vrátit do stavu v návrhu pro veřejné projednání (2013), tedy do stabilizovaných ploch bydlení (B). Pořizovatel s určeným zastupitelem a projektantem tuto připomínku na základě § 53 odst. 1 SZ vyhodnotili se závěrem ji nevyhovět.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Předmětný pozemek v dokumentaci pro vydání ÚPL je zařazen do ploch změn bydlení všeobecného (BO). Tento pozemek je součástí velké návrhové lokality označené Z11.09.BO.1.10.80.p. Regulativy navržené v dokumentaci pro vydání ÚPL dovolují zastavět 10% plochy (pozemku) nadzemními stavbami. Samotná stavba RD přitom může mít maximálně jedno nadzemní podlaží včetně obytného podkroví a maximální výšku 9m. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl daný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch bydlení s označením 155.B1.15.70, které znamená, že se jsou zde přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží včetně obytného podkroví s maximální výškou 8 m a s maximálním zastavěním nadzemními stavbami 15% z výměry pozemku. V novém návrhu ÚPL tak došlo v souladu s přehodnocením funkčního a prostorového uspořádání funkčních ploch k nepatrnému snížení koeficientu zastavění, jinak je funkční využití i přípustná výšková hladina zástavby stejná. Změny v novém návrhu byly vyvolány pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015, v kterých bylo požadováno *Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách*. Projektant výše uvedené koeficienty

stanovil na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Výše uvedené koeficienty se vztahují na celou návrhovou plochu Z11.09, což znamená, že v požadované územní studii může dojít k jejich dalšímu upřesnění vzhledem k velikosti pozemků, případně může být navržena úprava parcelace.

V ÚPML jsou všechny pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch přírody a krajiny. Všechny zmiňované stavby realizované na pozemku 543/1 byly řádně povoleny, jedná se ovšem pouze o stavby, které je možné dle regulativů ÚPML umístit do nezastavitelných ploch. Žádné územní rozhodnutí ani společné povolení na stavbu RD, které by dle § 2 odst. 1b SZ z pozemků činily pozemky stavební, vydány nebyly. Pozemky proto z hlediska SZ zůstávají nezastavitelné a jejich zastavitelnost bude určena až vydáním ÚPL s vymezenými plochami bydlení všeobecného.

Vrátit se k původnímu řešení návrhu pro veřejné projednání (2013) nelze, protože v průběhu projednání ÚPL došlo ke změně urbanistické koncepce. V dokumentaci pro vydání ÚPL je tak předmětný pozemek zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného Z11.09.BO.1.10.80.p, jejichž regulativy se až na malé snížení koeficientu zastavění nadzemními stavbami neliší od původního (požadovaného) řešení.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0170 – Dana Skořepová, Karel Skořepa

CJ MML 051548/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 933/3, 933/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Podáváme připomínku k návrhu nového územního plánu pro město Liberec. Konkrétně jde o změnu u výše uvedených parcel na plochu, kterou lze zastavět.

Název: „Plocha bydlení venkovského“

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

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

Parcely přímo sousedí se stávající zástavbou, vede k nim příjezdová komunikace a sítě jsou v dosahu. Vzhledem k tomu, že se parcely nachází v úzkém koridoru mezi železniční tratí Liberec - Raspenava a silně frekventovanou silnicí I/13 Liberec - Frýdlant nejde o klidovou zónu a tím pádem mají zanedbatelný význam pro zachování jako plochy krajinné zeleně. Naopak při vybudování venkovského rodinného domu dojde ke zvelebení plochy, pravidelné údržbě zeleně a rozšíření rozmanitosti rostlinstva.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 933/3, 933/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy sídelní zeleně (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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 933/3, 933/7 v k.ú. Krásná Studánka do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje zařazení pozemků do ploch bydlení (B).

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy s doporučením připomínce nevyhovět.

Předmětné pozemky představují mírně svažitou louku v těsném sousedství celostátní železniční trati Liberec – Frýdlant. Celý pozemek leží v ochranném pásmu železnice. Velká část pozemku podél železniční trati leží v koridoru železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace) vymezeného v aktualizaci Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, (dále jen „ZÚR LK“), které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací a upřesněného v ÚPL. Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko.

Orgány územního plánování dle §18 odst. 3 SZ postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Nezpochybnitelným veřejným zájmem zakotveným v PÚR ČR a ZÚR LK je veřejně prospěšná stavba - koridor železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR, který byl upřesněn a zúžen na minimální potřebnou šíři v novém návrhu ÚPL. Část pozemku 933/3 přístupná z pozemní komunikace leží celá v tomto dopravním koridoru, v kterém jsou jiné než dopravní stavby vyloučeny. Mimo tento dopravní koridor leží pouze malá severní část předmětných pozemků, která není urbanistického hlediska (dlouhá přístupová cesta, umístění stavby na pozemku) vhodná pro vymezení rozvojové plochy bydlení. Dalším limitem je také hluková zátěž z železniční trati.

Pozemek sice navazuje na zástavbu sousední obce Mníšek, ale stávající domy zde umístěné leží mimo výše uvedený koridor železniční trati. Nově vymezené návrhové plochy bydlení v ÚP Mníšek leží až za hranicí tohoto koridoru. Pozemky kam spadá železniční koridor, jsou zařazeny do ploch zeleně, které neumožňují výstavbu RD. Nejedná se tedy o ochranu hodnotné zeleně, ale naopak o izolační zezeň mezi železnicí a obytnou zástavbou a zároveň nezastavitelnou plochu chráněnou jako železniční koridor.

Pozemky parc. č. 933/3, 933/7 v k.ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují výstavbu RD.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0171 – Antonie Voříšková

CJ MML 056422/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 685/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ..... *NE SOUHLASIM SE ZADANÍM*

.....  
*DO PLOCH ORNĚ PŮDY. NAVRHOJI ZADATIT DO PLOCH PRO BYDLENÍ*

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

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

*KLADENÍ ZOD. DO KU PRO DEJZU*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 685/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP), územní rezerva ploch bydlení (BC)

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemku 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 stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.



**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel požaduje změnit funkční využití pozemků parc. č. 685/3 v k.ú. Krásná Studánka tak, aby zde byla možná výstavba RD.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 685/3 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské (ZP). Jedná se o plochu stabilizovanou, která je nezastavitelná. Pořizovatel v rámci projednání konceptu ÚP (2011) požadavek uvedený v připomínce nezohlednil. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla připomínka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. V návrhu ÚP pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek zařazen do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Pozemek parc.č. 685/3 leží při místní komunikaci z Krásné Studánky do Mníšku, v blízkosti železniční trati Liberec – Frýdlant zcela mimo jakoukoliv zástavbu. Nachází se ve IV. zóně CHKO JH, na hranici s III. zónou. Jedná se o rozlehlou louku mírně se svažující k železniční trati bez vzrostlé zeleně.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu přírody a krajiny 114/1992 Sb. v platném znění. Předmětný pozemek leží v CHKO JH v hodnotném území z hlediska přírody a krajiny.

Dle Plánu péče CHKO je v navrhovaných opatřeních pro výstavbu, jako požadavek pro územní plánování uvedeno „chránit volnou krajinu před urbanizací, doplňovat volné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“. Předmětný pozemek leží ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv zástavbu.

V severovýchodní části pozemku je vymezen koridor 11.D27. Jedná se o koridor železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace), který je vymezen v ZÚR LK a zpřesněn v ÚPL. Zástavba pozemku by v budoucnu mohla znemožnit nebo omezit modernizaci této trati. Zkvalitnění železniční dopravy je ve veřejném zájmu.

V dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek parc. č. 685/3 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují výstavbu RD.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0172 – Jaroslava Jindrová

CJ MML 057712/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 895/1, 895/3

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**  
 VÝŠE UVEDENÉ POZEMKY V OSOBNÍ VLASTNICTVÍ, NABYTÉ V RÁMCI RESTITUCÍ  
 V PLATNÉM Ú.P. URČENÉ PRO „ĚISTÉ BYDLENÍ“ UVAŽUJEME VYUŽÍT PRO  
 VÝSTAVBU R.D. SE ZMĚNOU V NOVÉM NÁVRHU Ú.P. T.J. VYUŽITÍ  
 JAKO ZELENĚ KATEGORICKY NESUHLASÍME  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
 ZMĚNOU ZMĚNU POVAŽUJEME ZA NAPROSTOU IGNORANCI DŘÍVE  
 UZNANÝCH SPRÁVEDLIVĚ UZNANÝCH RESTITUČNÍCH NÁROKŮ,  
 ZASÍH DO NAŠEHO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ A DONAŠICH PRONIKATELSKÝCH ZÁHĚRŮ NA NAŠ POZEMEK  
 VYTĚKALY ODPAVŇÍ VODY ZE SOSEBNÍCH POZEMKŮ (HŘÍPĚ REKVIKŮ) PROTO TEPRVE NYNÍ -  
 - PO ODSTRANĚNÍ PROBLÉMU A VYSUŠENÍ CHCEME ZAHÁJIT VÝSTAVBU. DĚKUJI ZA KLADNÉ  
 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: (identifikační údaje označené \* jsou povinné dle § 27 státního územního úřadu)  
 VYŘÍZENÍ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 895/1, 895/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky 895/1, 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 895/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní okraj pozemku 895/1 návrhové plochy veřejných prostranství (P), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 895/1 návrhové plochy bydlení (B), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

V průběhu projednání nového ÚP Liberec došlo ke scelování pozemků. Pozemek parc. č. 895/3 byl scelen s pozemkem parc. č. 895/1.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 895/1 do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Předmětným pozemkům bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná a to na základě prověření skutečného stavu území. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Uvést do souladu s platným územním plánem města Liberec – zachovat zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemcích parc. č. 895/1 a 895/3 v k. ú. Krásná Studánka“ Projektant dle Pokynů v návrhu pro společné jednání (2012) stanovil pro pozemky parc. č. 895/1 a 895/3 funkční využití návrhové plochy bydlení (11.162.B2.20.60).

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětný pozemek pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotný pozemek zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

K pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka byla uplatněna k novému návrhu pro společné jednání (2016) další připomínka.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání nového návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy a platnou legislativu, zejména pak na cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19 stavebního zákona s přihlédnutím zvláště na § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona tuto připomínku vyhodnotil.

Pro daný pozemek byla zpracována územní studie „Krásná Studánka – Dubová“ a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Tato studie, kterou nechal zpracovat vlastník na své náklady, detailně řeší parcelaci lokality a umístění 7 rodinných domů včetně vedení dopravní a technické infrastruktury. Na základě této skutečnosti projektant přehodnotil funkční využití předmětného pozemku a vymezil na něm návrhovou plochu bydlení (11.162.B2.20.60.p). Pás sídelní zeleně byl navržen v jiné severnější trase.

Malý oddělený pozemek 895/3 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (P) a bude sloužit pro rozšíření komunikace v zúženém místě zatáčky. Komunikace slouží nejen pro obsluhu stávajících

nemovitostí (ploch bydlení a smíšených aktivit), ale především pro návrhovou plochu bydlení (11.162.B2), proto je potřeba, aby splňovala stanovené šířkové parametry.

V návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla celá plocha sceleného pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecného (BO). Důvodem je jednoznačné určení plochy změn po hranici parcel a skutečnost, že regulativy ÚPL připouští podmíněně umístění obslužných komunikací jako základní vybavenost území ve všech funkčních plochách (rozšíření přístupové komunikace a nové přístupové komunikace k nemovitostem), jak je navrženo ve výše uvedené územní studii. Pro tento účel tedy není potřeba vymezovat v ÚP samostatnou funkční plochu komunikací.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám bydlení (B) navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Dokumentace pro vydání ÚPL tak byla dána do souladu s Územním plánem města Liberce z roku 2002, v kterém je pro pozemek parc. č. 895/1 v k. ú. Krásná Studánka stanoveno funkční využití návrhové plochy bydlení čistého. Scelený pozemek parc. č. 895/1 je zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO).

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0173 – Petr Svoboda

CJ MML 058314/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/1, 980/33, 980/35

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

### Nesouhlasím s vyřazením mého pozemku (viz příloha) v připravovaném návrhu územního plánu města Liberec ze zastavitelných ploch.

#### Odůvodnění připomínky k novému návrhu územního plánu Liberec pro společné jednání

Se členy mé rodiny a rodiny mého bratra představujeme příslušníky střední pracující třídy dosud odvádějící daně z příjmů a realizující svou kupní sílu i intelektuální pracovní činnost v institucích na území statutárního města Liberec. Jsme amatérští ochránci zdravého životního prostředí, pravidelně se účastníme různých akcí na ochranu ŽP, podpořili jsme finančním příspěvkem akci Nový prales a v těchto aktivitách se snažíme vychovávat i naše děti.

Proto dlouhodobě hledáme místo pro bydlení našich rodin s dosud malými dětmi v individuálních RD v kvalitním prostředí na území města Liberec. V roce 2001 jsme na základě zákona č. 229/1991 Sb. získali do vlastnictví parcelu p. č. 980/1 v k. ú. Krásná Studánka. Poté byla parcela rozdělena s ohledem na potřeby našich rodin.

V roce 2003 zakoupena parcela 981/3 jako přístupová komunikace od souseda p. Urbana pro přístup na ulici Přímou. Zde se též nacházejí inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda). Cena 5m široké přístupové parcely byla 55.000 Kč.

Poté, co byla zastavitelnost tohoto pozemku v ÚP Liberec bez připomínek projednána v konceptu 11. 5. 2011, nabýli jsme legitimního očekávání jeho budoucího využití, a proto jsme zadali a uhradili zpracování architektonicko-urbanistické studie jeho zástavby. Studii vyhotovila renomovaná architektonická kancelář SAUL s.r.o. a za vyhotovení studie jsme zaplatili 20 000,- Kč.

Následně bylo naše očekávání potvrzeno úpravou návrhu ÚP po společném jednání dne 24. 10. 2012 a jeho bezproblémovým veřejným projednáním dne 13. 6. 2013.

Pozemek se nachází v přímé návaznosti na zastavěné území rozvojové lokality podél Švestkové ulice, která byla a dosud je zastavována intenzivním městským způsobem a změkčení jejího tvrdého okraje na přechodu do nezastavěných ploch naší řidší příměstskou zástavbou by bylo ku prospěchu urbanistické kompozice lokality.

Pozemek je zároveň umístěn na ploše, která je ze všech stran ohraničena tvrdými limity využití území – stávající zástavbou rodinnými domy, Švestkovou ulicí (hranicí CHKO JH) a koridorem železniční trati na Frýdlant. Jeho zástavby by tedy nepředstavovala narušení plynulého přechodu do volné příměstské krajiny či narušení systému zemědělského hospodaření v této oblasti jako u jiných v novém návrhu ÚP vyřazených ploch.

Rovněž vymezení zeleného pásu, který pravděpodobně náš pozemek diskvalifikuje, lze s ohledem na nenarušitelnost koridoru železniční trati upravit při zachování jeho funkčnosti mimo náš pozemek.

Pozemek zároveň navazuje na nedávno vybudovanou infrastrukturu sousední lokality a má výbornou dostupnost od veřejné dopravy – železniční zastávka Krásná Studánka 100 m, autobusová zastávka 250 m.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 980/1, 980/33, 980/35 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky 980/1, 980/33 a velká západní část pozemku 980/35 návrhové plochy smíšené obytné (BS), malá východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (SN);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 980/1, 980/33 a velká západní část pozemku 980/35 návrhové plochy bydlení (B), malá východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky 980/1, 980/33 a velká západní část pozemku 980/35 návrhové plochy bydlení (B), malá východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky 980/1, 980/33 a západní část pozemku 980/35 návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky 980/1, 980/33 a západní část pozemku 980/35 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky 980/1, 980/33 a západní část pozemku 980/35 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), východní část pozemku 980/35 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 980/1, 980/33 a do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné a požaduje pozemky zařadit do návrhových ploch bydlení, jak tomu bylo v předchozích etapách projednání územního plánu Liberec.

Vzhledem k tomu, že v jednotlivých etapách projednání ÚPL bylo k navrženému funkčnímu využití na tomto pozemku vzneseno několik námitek, je nejprve popsán vývoj projednání.

V konceptu ÚP (2011) a v návrhu pro veřejné projednání (2013) byly všechny pozemky až na malou východní část pozemku parc. č. 980/35 v ochranném pásmu železnice zařazeny do návrhových ploch smíšených obytných (BS), resp. návrhových ploch bydlení (B).

V roce 2021 byla schválena aktualizace Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, (dále jen „ZÚR LK“), které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z této dokumentace byl do návrhu ÚP převzat a upřesněn koridor železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace). Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita podél ulice Švestková projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní



zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídlení zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětný pozemek pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotný pozemek zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem, i na základě této připomínky, znovu přehodnocena. Zelený pás propojující navržený místní park u železničního přejezdu ulice Švestková s jižně položenou rekreační oblastí Tři hrby je veden po východní straně od železnice. Plocha sídelní zeleně tak byla zmenšena na pás veřejné zeleně tvořící zázemí nové zástavby a vymezeného parku.

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

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky v plochách bydlení (B) na základě této úpravy přeřazeny do plochy bydlení všeobecného (BO). Východní část pozemku 980/35 byla zařazena do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V tomto případě se jedná o pás veřejně přístupné zeleně podél železniční trati (ve zpřesněném železničním koridoru D27), který tvoří zázemí místního parku u sportovního areálu Krásná Studánka. Místní parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 2. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 2 km (docházka 15 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídlení zeleně se v ÚPL opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

Opětné vymezení této zastavitelné plochy bydlení (11.45.B2.15.70.p) je kompromisem mezi rozvojem bydlení v dané lokalitě a zajištěním příznivého životního prostředí, kam patří ochrana nezastavitelných ploch a zároveň i ochrana zdraví obyvatel. Bylo postupováno v souladu 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*“.

Pozemky parc. č. 980/1 a 980/33 byly zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Přímo navazují na stávající zástavbu RD a vhodně ji v souladu s urbanistickou koncepcí doplňují. Západní část pozemku 980/35 je také zařazena do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Tato část je oproti původnímu řešení v návrhu pro veřejné



projednání (2013) i v architektonicko-urbanistické studii, kterou si nechal podatel zpracovat, o několik metrů zmenšena. Důvodem je výše zmíněna koncepce sídelní zeleně, vymežující zelené pásy, místní parky a veřejně přístupnou zeleň. Zde vymezený zelený pás bude sloužit jako volná rekreační plocha pro stávající a navrhovanou kompaktní zástavbu na jih od ulice Švestková. Zároveň bude sloužit jako zázemí navrhovaného místního parku a pás umožňující průchod územím. Nezastavitelný zelený pás veřejné zeleně byl úmyslně navržen v pásmu územní ochrany koridoru železniční trati a pásmu hygienické ochrany z hlediska hlukové zátěže, tak aby vhodné pozemky pro výstavbu byly co nejméně omezeny. Přes zmenšení rozvojové plochy bydlení Z11.45.BO.2.15.70.p je možné na všech pozemcích navržených v architektonicko-urbanistické studii umístit RD.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky 980/1, 980/33 a západní část pozemku 980/35 zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO), východní část pozemku 980/35 je zařazena do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0174 – Lukáš Nesvadba, Eva Špringlová, Miroslav Kubíček, ZO OS PRAD-Preciosa, záv. 3

CJ MML 060381/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 941/3

Rozhodnutí: *Připomínce se vyhovuje částečně.*

### Text připomínky:

#### **PŘIPOMÍNKA:**

Na pozemku Státního pozemkového úřadu v katastrálním území Krásná Studánka p. p. č. 941/3 existuje dle mého názoru a názoru majitelů sousedních objektů veřejně přístupná účelová komunikace, kterou využíváme pro přístup ke svým nemovitostem a která by měla být zahrnuta do nového územního plánu.

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Veřejně přístupná účelová komunikace se nachází na p.p.č. 941/3 odněpaměti a v průběhu jejího užívání docházelo k jejímu postupnému vylepšování do současné podoby, kdy některé její úseky jsou výrazně kvalitnější než části pozemní komunikace Cyklistická, na kterou se tato cesta napojuje.

V minulosti jsme se veřejně přístupnou účelovou komunikací snažili zlegalizovat, ale na všech dotčených úřadech jsme narazili na problém její papírové neexistence.

Jednání ve věci legalizace cesty jsem vedl i na Státním pozemkovém úřadě (SPÚ), který o fyzické existenci cesty sice ví, ale s její legalizací nás odkázal na město Liberec, které má u SPÚ zažádat o oddělení pozemku cestu. SPÚ zamítl variantu, kterou mi navrhoval Odbor správy veřejného majetku SML, abychom cestu jako podílníci, majitelé přilehlých objektů, odkoupili. SPÚ mě ve věci cesty odkázal na Odbor strategického rozvoje a dotací oddělení rozvojové koncepce jmenovitě na paní Dagmar Salomonovou, se kterou jsme zjistili, že nikde v žádných návrzích s tou to cestou není nikterak počítáno a není se tak o co opřít. Jediné řešení této cesty by bylo její zapracování do nového územního plánu, což by se stalo podkladem pro její naplánování a oslovení SPÚ k získání potřebné části předmětného pozemku ke zlegalizování a dodělení předmětné cesty.

**Důvody:**

- zlepšení prostupnosti územím
- zajištění přístupu k objektům, které se v návrhu nového ÚP mají nacházet v plochách pro bydlení
- zajištění přístupu i pro vozy pro svoz komunálního odpadu, fekální vozy pro vývoz žump, vozy záchranných složek apod.
- legalizace fyzicky existující cesty
- předejití sporu o cestu v případě získání pozemku soukromého majitele v rámci restitucí od SPÚ
- legalizace cesty, která vznikla přirozeně a je součástí krajiny odnepaměti

**Dále k přiblížení problematiky předmětné cesty přikládáme:**

- Snímky z mapových portálů
- Skutečný stav využívání cesty
- Fotodokumentace cesty
- Doložení existence práva veřejné účelové komunikace

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 941/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), na nově oddělené parcele 941/41 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), v úseku stávající vyježděné cesty, která vede přes pozemky parc. č. 941/44, 941/32, 941/25, 941/29 plochy změn (rozvojové) zastavitelné s převahou zpevněných ploch (PP);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), na nově oddělené parcele 941/41 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), v úseku stávající vyježděné cesty, která vede přes pozemky parc. č. 941/44, 941/32, 941/25, 941/29 plochy změn (rozvojové) zastavitelné s převahou zpevněných ploch (PP);

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel ve své žádosti požaduje v ÚPL vymezit komunikaci na pozemku parc. č. 941/3 v k.ú. Krásná Studánka, která je často jedinou přístupovou cestou k jeho nemovitostem.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 941/3 tvoří rozlehlá louka, jejímž středem vede částí zpevněná, zčásti vyježděná komunikace (jak je doložena na fotografiích podatele), která slouží pro příjezd k několika rodinným domům a chatám, které jsou rozptýleny na okrajích této louky. Od doby podání této připomínky, byla část zpevněné komunikace, která se napojuje na ulici Cyklistická zaměřena a vložena do katastru nemovitostí. Vznikl tak nový pozemek parc. č. 941/41: druh pozemku – ostatní plocha, využití – ostatní komunikace. Tato skutečnost jasně dokládá existenci a potřebu této komunikace a proto nic nebrání také jejímu vymezení v novém návrhu ÚPL. Směrem na jih od této nové komunikace vložené do katastru nemovitostí vede přes louku na pozemcích parc. č. 941/44, 941/32, 941/25, 941/29 nezpevněná cesta, která se napojuje do ulice K Mníšku. Tato část cesty dotváří logické cestní propojení obou ulic K Mníšku a Cyklistická a umožňuje tak dopravní obsluhu lokality z obou stran.

Na základě výsledků projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem danou lokalitu znovu vyhodnotili s doporučením připomínce vyhovět. Do Požadavků k úpravě nového návrhu územního plánu Liberec pro veřejné projednání byl zahrnut požadavek č. 137: „Pozemky parc. č. 941/19, 12, 10, 33 Krásná Studánka vymezit jako návrhovou plochu B, zároveň prověřit možnost vymezení plochy P propojující ulice Cyklistická x K Mníšku přes pozemek parc. č. 941/32) – souvisí s bodem 123“. Tyto požadavky byly předány projektantovi ÚP.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚPL byly zohledněny republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zachovávat prostupnost krajiny. V souladu s § 3 odst. 5) vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů „obecným požadavkem na vymezení ploch je chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou“.

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.

Na základě výše uvedených důvodů bylo v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) pozemku parc. č. 941/41 stanoveno funkční využití stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Pro zajištění prostupnosti území a propojení cestní sítě byla po hranici pozemku 941/32 s pozemkem 941/1 vymezena nová komunikace pod označením Z11.231.PP (plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch). Ve výkresu dopravy jsou tyto plochy vedeny jako plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – komunikace ostatní.

Nově navržená komunikace je souběžná s vyježděnou cestou, od které je posunuta 10-20m východním směrem na hranici pozemků 941/32 a 941/1. Důvodem je snaha zachovat ucelený zemědělský pozemek a jednoznačně oddělit plochy v zastavěném území od ploch ve volné krajině.

V dokumentaci pro vydání nového ÚPL je na pozemku parc. č. 941/41 odděleného z pozemku parc. č. 941/3 v k.ú. Krásná Studánka vymezena stabilizovaná plocha veřejných prostranství s převahou

zpevněných ploch (PP), na pozemcích parc. č. 941/44, 941/32, 941/25, 941/29 souběžně se stávající polní cestou je vymezena komunikace s funkčním využitím plochy změn (rozvojové) zastavitelné s převahou zpevněných ploch (PP).

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce vyhovuje částečně, protože komunikace je vymezena, ale v jiné trase než bylo požadováno.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0175 – Lukáš Nesvadba

CJ MML 060386/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 941/27

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

.....  
Aby bylo možné pozemek reálně využít k plnohodnotnému bydlení, je nezbytné upravit  
.....  
koeficienty  $K_n$  a  $K_z$ .  
.....

.....  
Navrhujeme minimální navýšení  $K_n$  na 25% a snížení  $K_z$  na 65%.  
.....

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Pozemek p.č. 941/27 se nachází ve stabilizované ploše s označením 619.B.1.10.80.k, ze kterého je patrné, že  $K_n$  je 10%. Předmětný pozemek má nevelkou výměru  $470+39$ (stávající chata)= $509\text{m}^2$ . Snažili jsme se od SML odkoupit sousední pozemek p.č. 941/14 o výměře  $66\text{m}^2$ , abychom plochu navýšili, ale Odbor hlavního architekta nám k prodeji vyjádřil svůj nesouhlas CJMML:014128/16. Měli jsme také snahu přikoupit sousední pozemek p.č. 941/28, abychom tak navýšili naši celkovou výměru. Přesto že majitelka ani nikdo z její rodiny nejeví o pozemek, který pustne, zájem, k naší žádosti o odkup se staví bohužel negativně.

Pro současnou výměru předmětného pozemku  $509\text{m}^2$  při  $K_n$  10% lze zastavět cca.  $51\text{m}^2$ . Do této plochy se bohužel nelze reálně vejít se stavbou rodinného domu s 1 garáží, kůlnou, bazénem nebo skleníkem.

Rádi bychom si na pozemku postavili vkusný venkovský domek s obytným podkrovím, který zapadne do krajiny. V přiloze přikládáme jeho ilustraci a půdorys. Tím, že se jedná o okrajovou část města, rádi bychom měli pro auto garáž a pro zahradní náčiní kůlnu, neboť před nedávnem sousedům ukradli auto a ze zahrad čas od času mizí vybavení. Samozřejmě malý skleník nebo bazén bychom také uvítali.

V hydrogeologickém posudku, který nám zhotovila geologická kancelář PROSPEKTA jmenovitě pan Ing. Jiří Pazderský, se mimo jiné uvádí informace o tom, že podloží v této oblasti obsahuje výhozy rostlé pevné žuly a v případě úvah o podzemním patře je třeba počítat se značně zvýšenými náklady na zemní práce. Čemuž bychom se rádi vyhnuli.

Aby se dal na pozemku postavit objekt k plnohodnotnému bydlení RD 80m<sup>2</sup>, garáž s kůlnou 30m<sup>2</sup> muselo by dojít k navýšení zastavitelné plochy pozemku alespoň na 110m<sup>2</sup>, což odpovídá přibližně hodnotě Kn 25%.

Vzhledem k tomu, že v blízkém okolí pozemku převažují výhradně louky a lesy, domnívám se, že 15% snížením koeficientu zeleně (Kz) z 80% na 65% by nedošlo ke znehodnocení urbanistických hodnot. Navíc my sami jsme příznivci zeleně a přírody, a proto bychom rádi žili na tomto krásném místě a pečovali o zeleň a to nejen v rámci daných koeficientů.

Věříme, že nežádáme příliš, neboť v okolí jsou stavby se zastavěnou plochou přes 120m<sup>2</sup>. Na základě výše uvedených důvodů tedy navrhuje minimální navýšení Kn na 25% a snížení Kz na 65%.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 941/27 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS 1, Kzn max. 10 %, Kzc max. 20 %);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85);

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.1.10.80.k);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.1.10.80.k);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.10.80.k);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.10.80.k);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – chaty a chatové osady (ZC).

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

Podatel nesouhlasí s maximálním koeficientem zastavění nadzemními stavbami Kn a s minimálním koeficientem zeleně Kz na svém pozemku parc. č. 941/27 v k.ú. Krásná Studánka a požaduje zvýšení koeficientu Kn na 25% a snížení koeficientu Kz na 65%, tak aby zde mohl postavit RD s doplňkovými stavbami.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení s kódem 61.B1.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně 85 %. Tyto parametry byly stanoveny s ohledem na území, ve kterém se pozemky nacházejí. Jedná se o okrajovou lokalitu města se shluky domů rozptýlených na loukách obklopených lesy a remízky. Tato lokalita se nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory s původní

historickou zástavbou jen okrajově doplněnou chatami, které ovšem dobře zapadají do krajiny. Vzhledem k tomu, že hodnota krajinného rázu je v této lokalitě vysoká a vzhledem rozsahu a uspořádání stávající zástavby byl stanoven maximální koeficient zastavění na 7 %, s cílem zachování rozptýlené, měřítkově nerušící zástavby. V ÚPML je pozemek zahrnut do ploch zahrádek a chatových osad, kde výstavba RD není možná.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil urbanistickou koncepci a na základě požadavku „*Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci*“ V novém návrhu pro společné jednání (2016) tak byl koeficient  $K_n$  zvýšen na 10%, označení lokality bylo změněno na 619.B.1.10.80.k. Písmeno „k“ definuje charakter zástavby, který v tomto případě představuje **zástavbu v krajině**, která je ÚPL definována jako: zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) se šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s převahou uplatnění krajinné zeleně na pozemcích nepravidelně rozptýlených v krajině.

Územní plánování podle §18 odst. 4 SZ, ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Zvýšení podílu zastavění předmětného pozemku je v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Je také v rozporu s charakterem zástavby vhodně zasazené do hodnotné krajiny CHKO Jizerské hory, které je potřeba chránit.

Pozemek dle ÚPML byl vymezen jako plocha zahrádek a chatových osad sloužící pro rekreaci v hodnotném přírodním prostředí. Změna celého bloku, kde jsou v současnosti 2 chaty, dosahuje necelých 1000m<sup>2</sup>, což je minimální výměra pro stavbu RD v této lokalitě stanovené v regulativech ÚPML. Nový návrh pro společné jednání (2016) zařadil celý blok do ploch bydlení, kde ovšem nastavil takové regulativy ( $K_n = 10$ ,  $K_z = 80$ ), aby zde byla možná stavba jen jednoho RD v celém bloku. Majetkoprávní otázky (odkup sousedního pozemku) nejsou předmětem územního plánování.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně koeficientů funkční plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově 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\_0176 – Ladislav Tomsa

CJ MML 066159/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 621, 623/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 0\_

**PŘIPOMÍNKA:** Mým záměrem je na v příloze červeně vyznačené části pozemku pč. 621 vystavět objekt bydlení, proto žádám o příslušnou změnu na území s touto zástavbou.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 0\_

**ODŮVODNĚNÍ:**

nesouhlasím s návrhem zařazení jihozápadní části mých pozemků pč. 621 a 623/2 jako zemědělské a plánuji postavit zde objekt bydlení, v souladu s přiloženým koordinačním výkresem návrhu územního plánu z června 2013.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 621, 623/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek 623/2 stabilizované plochy smíšené obytné (BS), jihozápadní část pozemku 621 návrhové plochy smíšené obytné (BS), východní část pozemku 621 stabilizované plochy zemědělské (ZP),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení (B), větší jihozápadní část pozemku 621 návrhové plochy bydlení (B), malá východní část pozemku 621 stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 621 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 621 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 621 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), pozemek 621 stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek 623/2 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), pozemek 621 stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 623/2 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace ostatní, pozemek 621 zahrnul do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 621 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařadit JZ část tohoto pozemku do ploch bydlení, tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek parc. č. 621 součástí návrhové plochy smíšených obytných 11.23.BS1. Poživatel k této dokumentaci obdržel negativní stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny.

Stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011): „11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.BS1 - nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 4,5 ha. Převážná část je zařazena do I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“

Stanovisko CHKO JH ke konceptu ÚP (2011): „plochy 11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.BS1 zařadit do ploch zemědělských ZP - plochy mezi silnicí 1/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky.“

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚP s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“.

Projektant na základě Pokynů (2012) prověřil vymezení zastavitelných ploch a mimo jiné upravil návrh pro společné jednání (2012) tak, že na pozemku podatele vyznačil zastavitelnou plochu 11.14.B1.7.85.

Návrh pro společné jednání (2012) vymezující plochy pro bydlení mezi ulicemi Hejnická a železniční tratí byl předložen dotčeným orgánům. Ke společnému jednání uplatnily dotčené orgány negativní stanoviska.

Stanovisko CHKO JH ke společnému jednání (2012):

„plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH resp přírodní kulturní a historické charakteristiky místa a harmonickým měřítkem a vztahy v krajině ve smyslu § 12

*zákonu; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i jehož hranice je nesprávně vedena po železnici ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu přičemž v návrhu byly navrženy plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí*

Stanovisko MŽP ke společnému jednání (2012):

*„Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n - 7$ ) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.“*

V rámci dohádovacího jednání s orgány na úseku ochrany přírody a krajiny bylo dohodnuto, že se celá návrhová plocha 11.14.B1 vypustí.

Pozemek parc. č. 621 leží v horní části sídla Krásná Studánka při ulici Hejnická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. V současnosti se zde nachází rozptýlená zástavba (shluky domů). Hlavní zástavba se nachází západně podél historické komunikace Děřichovská. JZ část pozemku, v které je uvažována výstavba, navíc leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemek parc. č. 621 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

Pozemek parc.č. 623/2 v k.ú. Krásná Studánka byl projektantem zařazen do zastavěného území a do stabilizovaných ploch bydlení. Dle katastru nemovitostí se jedná o místní komunikaci, která přiléhá

k zahradě stávajícího RD. Ve všech etapách projednání ÚPL byl předmětných pozemek funkčně propojen s tímto obytným areálem a zařazen do ploch bydlení. Požadavek na zařazení do ploch bydlení je tak splněn a připomínka v tomto bodu bezpředmětná.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí. Pozemek parc. č. 621 v k.ú. Krásná Studánka je zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ). Pozemek parc. č. 623/2 je zařazen stabilizovaných ploch bydlení všeobecné (BO).

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0177 – Eva Špicnerová

CJ MML 067087/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1087/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Zásadně nesouhlasím s umístěním nově navrhované komunikace na výše uvedené parcele. Trasa je vedena v těsném sousedství mých nemovitostí, čímž dojde k jejich znehodnocení.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ - 2

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

Odůvodnění mého nesouhlasu bylo uvedeno již v písemnosti ze dne 9.února 2015, jehož kopii přikládám. Na nesouhlasu i zdůvodnění trvám.

**V ě c : Námitka ke zpracované územní studii bývalý statek Krásná Studánka a nesouhlas s touto územní studií**

Dne 3.2.2015 proběhlo opakované veřejné projednání územní studie „Bývalý statek – Krásná Studánka“.

K prvnímu předkládanému řešení jsem z titulu vlastníka uplatnila nesouhlas písemností z loňského roku.

Oproti původnímu návrhu došlo z mého pohledu k minimálním úpravám v rámci dopravního řešení v blízkosti našeho RD. **Proto opětovně zásadně nesouhlasím s vedením trasy hlavní obslužné komunikace kolem mé nemovitosti (RD č.p. 216 na p.č. 289 a p.p.č. 123/2 a 125/19 v kat. území Krásná Studánka, obec Liberec).**

Protože jsme při veřejném projednávání všichni pochopili, že přednější je chránit zájmy skupiny podnikatelů a zemědělský půdní fond (ne příliš kvalitní a již řadu let prakticky nevyužívaný) než zdraví lidí, spokojenost občanů, voličů a daňových poplatníků, uplatňuji následující požadavky a námítky.

a) V rámci etapizace je nutno ze strany pořizovatele do závazné části jednoznačně uvést, že jako první (tedy podmiňující investicí v rámci celé této lokality) musí být realizováno nové dopravní napojení z nové krajské silnice na Mníšek, resp. Frýdlant. Toto navrhované řešení však zasahuje i na území Stráže nad Nisou. Zároveň s novým dopravním napojením zrealizovat i souběžnou komunikaci s touto hlavní silnicí, která zajistí příjezd nejen do výrobních areálů, ale následně umožní i výstavbu připravovaných RD. Po vytvoření tohoto koridoru bude provedeno přemístění všech nevyhovujících výrobních provozů do takto zpřístupněné plochy – plochy výroby a skladování. Toto má logiku a přispělo by k řešení celé problematiky daného území. Zároveň by zabránilo projíždění těžké dopravy po dobu mnoha let nejen kolem mé nemovitosti a nemovitostí dalších starousedlíků, ale i kolem několika novostaveb.

b) Opakovaně požaduji přehodnotit umístění trasy komunikace u mých nemovitostí, která by měla v budoucnu propojit křižovatku ulic Studánecká a Jindřichovická s touto nově připravovanou komunikací – námět k řešení včetně odůvodnění byl předložen již v minulosti při uplatnění námitek.

Závěrem si dovoluji upozornit, že jsme připraveni se domáhat svých práv a právem chráněných zájmů v rámci všech jednotlivých správních řízení, případně i soudní cestou.

Věřím, že k těmto krokům nebudeme nuceni a mým námitkám a nesouhlasu bude vyhověno.

V Krásné Studánce dne 9. února 2015

Eva Špicnerová  
Krásná Studánka  
460 01 LIBEREC XXXI

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1087/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace, malá část pozemku 1087/1 návrhové plochy smíšených aktivit (SA);

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemku 1087/1 návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy výroby a skladování (E), malá část pozemku 1087/1 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a stabilizované plochy veřejných prostranství (P);

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemku 1087/1 návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy výroby a skladování (E), malá část pozemku 1087/1 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a stabilizované plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemku 1087/1 stabilizované plochy bydlení (B) a návrhové plochy výroby a skladování (E), malá část pozemku 1087/1 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) a návrhové plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku 1087/1 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS) malá část pozemku 1087/1 plochy změn (rozvojové) přestavby dopravní infrastruktury silniční (DS) a stabilizované plochy zemědělské (K);

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku 1087/1 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS) malá část pozemku 1087/1 plochy změn (rozvojové) přestavby dopravní infrastruktury silniční (DS) a stabilizované plochy zemědělské (K);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 1087/1 do ploch dopravy a doprání vybavenosti – komunikace ostatní.

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

Podatel nesouhlasí s návrhem (rozšířením) komunikace označené 11.151.M umístěné na pozemku parc. č. 1087/1 v k.ú. Krásná Studánka vedoucí v těsném sousedství jejích nemovitostí parc. č. 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka směrem k areálu firem PERENA a další (plocha 20.E2.40.20) z důvodu hluku a prašnosti od nákladních vozů obsluhujících tuto firmu.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) 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*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemkům parc. č. 1083 a 1087/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití plochy veřejných prostranství, komunikace (VK). Jedná se o návrhovou plochu, která má zajistit lepší dopravní napojení území a včetně areálu bývalého statku v Krásné Studánce. Komunikace byla označena 11.24.VK.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že navrhovanou komunikaci 11.24.VK posunul o zhruba 30 m jižním směrem a ve volném prostoru mezi stávající a nově navrhovanou komunikací vymezil plochy pro bydlení. Komunikace byla nově zařazena mezi komunikace obslužné hlavní s označením 11.151.M (plochy dopravní infrastruktury silniční).

Pozemek parc. č. 1083 v k. ú. Krásná Studánka tvoří v současnosti hlavní přístupovou komunikaci do areálu bývalého statku (firmy PERENA). Tato komunikace prochází zástavbou rodinných domů a od RD podatele je vzdálena 80m východním směrem. Pozemek parc. č. 1087/1 v k. ú. Krásná Studánka, který sousedí s pozemky podatele je místní komunikací zajišťující přístup k osadě Bělídlo.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území.

Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení, rušivé výroby s problematickým dopravním napojením a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, byla zpracována územní studie. Úkolem územní studie bylo prověřit požadavky většiny uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie se snažila zohlednit požadavky podané ve všech námítkách. Tyto požadavky byly často protichůdné: zachování využívání areálu bývalého statku a s tím spojené potřeby lepšího dopravního napojení, naproti tomu ochrana obytné zóny před hlukem, prachem, otřesy a odvedení nákladní dopravy z této zóny. Územní studie byla veřejně projednána. Vzhledem k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla



doposud schválena a vložena do evidence ÚPČ, a proto není závazná. Projektant nicméně vycházel z této studie a zpracoval její návrh na přemístění části výroby z polohy uvnitř obytné zástavby (pozemky parc. č. 212/1 a 223) na nově navržené plochy výroby podél nového úseku silnice I/13 na pozemcích parc. č. 217/1, 125/3, 125/26, 125/27, 125/28, 125/33 a napojení těchto výrobních ploch novou kapacitní komunikací přímo na silnici I/13, tak aby nákladní doprava byla odkloněna z obytné zástavby.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu pro společné jednání (2016) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci dopravy ÚPL. Vycházel přitom ze stanovisek dotčených orgánů, především ŘSD a zohlednil také jednotlivé námitky a navržené řešení v územní studii.

Trasa komunikace 11.151.M byla znovu upravena bylo změněno i zařazení částí navrhované komunikace procházející podél závodu PERENA do funkčních ploch veřejných prostranství (P). Poslední varianta vychází z jediného přípustného napojení na silnici I/13, které bylo dohodnuto s ŘSD a které leží severně od výrobního areálu PERENA. V dokumentaci pro vydání ÚPL je trasa vedena jižně od stávající komunikace na pozemku 1087/1 a také stávající zástavby RD, tak aby zde zůstal prostor pro pás ochranné zeleně. Poté se komunikace stáčí na sever těsně kolem výrobního areálu PERENA. Podle textové části ÚPL se jedná o hlavní obslužnou komunikaci P11.151.DS: I/13 – Studánecká – Hejnická, kategorie MO2 12/7/50 o celkové šířce prostoru 12 m a představuje propojení základní dopravní kostry. Tato komunikace by měla sloužit jako přístupová komunikace pro obyvatele sídla Krásná Studánka z nového úseku silnice I/13. Přímé napojení na silnici I/13 bude využíváno nákladními vozy firmy PERENA, čímž dojde ke zklidnění dopravy v obytné části sídla. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu vymezenou za účelem zlepšovat propojení a zpřístupnění dílčích území a vymezených ploch s minimalizací počtu vozidel, která jimi jen projíždějí.

Trasa hlavní obslužné komunikace je od pozemků podatele oddělena pásem zeleně o proměnné šíři 5-10 m. Komunikaci nelze posunout více na jih vzhledem k koridoru technické infrastruktury (investiční záměr na posílení vedení VVN pod označením E38) a také vzhledem k protichůdné námitce CJ MML 097004/13 k rozdělení pozemku parc. č. 116/2, který chce majitel zemědělsky využívat. Případná opatření omezující negativní vliv dopravy na okolní zástavbu budou předmětem podrobnější dokumentace pro územní a stavební řízení. Jejich realizace není územním plánem vyloučena.

K problematice etapizace uvádíme následující. Tento nástroj je v územních plánech používán, ale jeho hlavním posláním je zajistit postupné naplňování záměrů v území, tak aby došlo k jeho optimálnímu využití. V textové části dokumentace pro vydání ÚP není nástroj etapizace přímo použit. Pro jednotlivé návrhové a přestavbové plochy jsou podmínky v kapitole C.6 Podmíněně přípustné využití ploch. Pro rozvojovou plochu výroby (Z.11.46.E2) jižně od stávajícího areálu Perena je použita podmínka OK - v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně. Tato podmínka zajišťuje území pro vybudování nové obslužné komunikace. Jiné podmínky u návrhových a přestavbových ploch nejsou použity, protože výrobní areál PERENA již v území působí a je dopravně napojen. Dopravně jsou napojeny také ostatní návrhové plochy. Nelze proto v ÚP stanovit podmínku (podmiňující investici) výstavby komunikace před ostatními záměry. Pro obyvatele lokality bude jistě přínosné přemístění části výroby z obytného bloku, kterou lze realizovat i bez vybudování nové hlavní obslužné komunikace.

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. Názvy a označení jednotlivých funkčních ploch se změnily, převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

Přes pravděpodobné zlepšení kvality bydlení kvůli navrženému vymístění nákladní dopravy z obytné zóny a navrženému přemístění výroby z tohoto obytného území připomínce nebylo vyhověno. V dokumentaci pro vydání ÚPL je komunikace 11.151.M navržena cca 5 m jižně od stávající komunikace na pozemku parc. č. 1087/1 s vymezením pásu sídelní (ochranné) zeleně mezi navrhovanou komunikací a pozemky podatele na parc. č. 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0178 – Jindřich Souček

CJ MML 067955/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 770/2, 770/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Navazuji na svoji připomínku ze dne 20.6.2013, její kopii přikládám.

Na její doplnění sděluji:

Výstavba rodinných domů na sousedních pozemcích katastru obce Mníšek už započala dle platného ÚP obce Mníšek.

Znovu tedy žádám o přehodnocení stanoviska a zrušení usnesení zastupitelstva města Liberce č.229/2012 ze dne 25.10.2012 o zamítnutí mého návrhu na zahrnutí pozemku č. 770/7 do ploch umožňujících výstavbu RD.

Žádám o umožnění výstavby RD pro rodinného příslušníka.

V případě, že tento návrh bude i nadále posuzován jako „nestrategický“, navrhuji toto řešení:

- 1) Vyčlenit z parcely č. 770/7 pouze část navazující na stavební pozemek č. 782/3 o rozměrech vhodných pro výstavbu RD venkovského typu.
- 2) Vyčlenit část umožňující výstavbu RD venkovského typu z parcely č. 770/2. Tato část přímo navazuje na stávající stavební pozemek č. 419, kde je již RD vybudován a obýván.

Návrh je zakreslen na grafické příloze, kterou přikládám.

Na dokončení ÚP a vyřešení mého návrhu na změnu ÚP již čekám 7 let a v původním návrhu z té doby byla změna schválena s tím, že **bude zahrnuta** do celkového nového ÚP města Liberce. Od té doby byla každá moje připomínka zamítnuta s různými oddůvodněními (stavba kruhového objezdu, svažitost terénu, zásah do volné přírody až po návrh není strategický). Všechna tato uddůvodnění považuji za neopodstatněná.

Znovu tedy žádám o přehodnocení s ohledem na současný stav a situaci ve zmíněné lokalitě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 770/2 a 770/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel v připomínce požaduje změnit funkční využití části pozemků parc. č. 770/2 a 770/7 v k. ú. Krásná Studánka z ploch zemědělských na plochy bydlení, tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemky parc. č. 770/2 a 770/7 byly v konceptu ÚP (2011) zařazeny do návrhových ploch smíšených obytných (11.01.BS1 a 11.01.BS2). V rámci projednání konceptu ÚP (2011) příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích s výše uvedenými návrhovými plochami nesouhlasily. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly všechny návrhové zastavitelné plochy bydlení v této okrajové části města vyjmuty. Důvodem bylo stanovisko odboru životního prostředí ke konceptu ÚP (2011): „11.01.BS2, 11.02.BS2, 11.03.VK - orgán ochrany přírody **nesouhlasí**. Realizace by znamenala rozrůstání zástavby do volné krajiny nad výškovou úroveň stávající zástavby, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb.. Současně se jedná o zamokřené pozemky s mokřadními společenstvy, *jejichž ochrana je zájmem ochrany přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny **požaduje dohodnout podmínky**, resp. rozsah lokality.*“

Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že rozvojové lokality 11.01.BS1 11.01.BS2 budou vypuštěny. Tento závěr byl součástí Pokynů (2012), které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012.

Na základě pokynů byl zpracován návrh ÚP, ve kterém došlo ke změnám ve vymezení některých rozvojových ploch. Výsledkem je upravený soubor rozvojových ploch, ve kterém byly některé rozvojové plochy vyřazeny. V návrhu pro veřejné projednání (2013) mimo jiné na rozdíl od konceptu ÚP (2011) dochází k intenzivnějšímu využití jednotlivých ploch, čímž dochází ke snížení nároků na zábor dosud nezastavitelných ploch. Pozemky parc. č. 770/2 a 770/7 byly zařazeny do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Předmětné pozemky tvoří louky svažující se k silnici I/13 z Liberce do Frýdlantu ze severozápadu a severovýchodu obklopené místními komunikacemi. Komunikace na severozápadu je zpevněná (asfaltová). Po severozápadní hraně pozemku parc. č. 770/7 vede vrchní elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem 7m. Okolní zástavba je umístěná převážně podél silnice I/13 a je rozptýlená. Projektant na předmětných pozemcích vymezil plochy zemědělské, které neumožňují výstavbu RD, a to především z důvodu urbanistické koncepce. Jedná se o okrajovou polohu města Liberec i sídla Krásná Studánka s rozptýlenou zástavbou tvořící určité shluky, které jsou navázané převážně přímo na silnici I/13. Rozšířením zástavby nad hlavní urbanizační osu, která je v severní části Krásné Studánky tvořena silnicí I/13 stejně jako umístování zástavby na samé hranici obce je v rozporu s urbanistickou koncepcí.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to určuje podmínky pro ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem územního plánování poté je dle §19 odst. b) SZ stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území.

Na základě uplatněné připomínky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Vymezením ploch pro bydlení by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny a do nezastavěných zelených pásů sídel a narušení průchodnosti území. Pozemky vytváří přechod do volné krajiny luk a remízů a spoluvytváří nezastavěné pásy. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i pozemky parc. č. 707/2 a 770/7 je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových, přestavby) bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území neopodstatněné.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou 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 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětným pozemkům a proto jsou zařazeny v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Výše uvedené změny v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny nového návrhu ÚPL vychází z priority 21 PÚR ČR, podle které je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

V dalších fázích projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemky parc. č. 707/2 a 770/7 v k.ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

Podatel podal žádost o změnu územního plánu města Liberec, v které požadoval pozemek parc. č. 770/7 změnit na zastavitelnou plochu pro bydlení. Tato žádost byla zařazena mezi podněty na tvorbu nového územního plánu. 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 žádosti o změnu vyhověno.

Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Podatel uvádí, že pozemek navazuje na zastavitelné plochy bydlení vymezené územním plánem obce Mníšek. Území sousední obce se nachází cca 200 metrů od pozemku podatele za terénní hranou a pohledově tedy spolu tato území nesouvisí. Z tohoto důvodu nelze územím sousední obce argumentovat, neboť vzhledem k terénní konfiguraci se plochy vzájemně neovlivňují. Jak již bylo zmíněno, na území města Liberec bylo na základě urbanistické koncepce ÚPL vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch bydlení a to převážně mimo okrajové polohy sídla. Zastavitelné plochy v sousední obci Mníšek byly vymezeny podle jiné urbanistické koncepce ÚP respektující požadavky na rozvoj obce stanovené v zadání ÚP a takto navržený ÚP byl následně schválen v zastupitelstvu obce. Navržené plochy bydlení v ÚP Mníšek (respektive zde probíhající výstavbu) tak nelze porovnávat s plochami změn (rozvojovými) bydlení v ÚPL.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0179 – Vladimír Michálek

CJ MML 072290/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 895/1

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**  
 VÝŠE UVEDENÉ POZEMKY V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ, NABYTÉ V RÁMCI RESTITUCÍ  
 V PLATNÉM Ú.P. URČENÉ PRO „ĚISTÉ BYDLENÍ“ UVAŽUJEME VYUŽÍT PRO  
 VÝSTAVBU R.D. SE ZMĚNOU V NOVÉM NÁVRHU Ú.P. T.J. VYUŽITÍ  
 JAKO ZELENĚ KATEGORICKY NESUHLASÍME  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
 ZMÍNĚNOU ZMĚNU POVAŽUJEME ZA NAPROSTOU IGNORANCI DŘÍVE  
 UZNANÝCH SPRÁVEDLIVĚ UZNANÝCH RESTITUČNÍCH NÁROKŮ,  
 ZASAH DO NAŠEHO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ A DONAŠICH PRONIKATELSKÝCH ZÁHĚRŮ NA NAŠ POZEMEK  
 VYTĚKALY ODPAVNÍ VODY ZE SOSEBNÍCH POZEMKŮ (HŘÍPĚ REKVIKŮ) PROTO TEPRVE NYNÍ -  
 - PO ODSTRANĚNÍ PROBLÉMU A VYSUŠENÍ CHCEME ZAHÁJIT VÝSTAVBU. DĚKUJI ZA KLADNÉ  
 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: (identifikační údaje označené \* jsou povinné dle § 27 státního územního úřadu)  
 VYŘÍZENÉ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 895/1, 895/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky 895/1, 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 895/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní okraj pozemku 895/1 návrhové plochy veřejných prostranství (P), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 895/1 návrhové plochy bydlení (B), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

V průběhu projednání nového ÚP Liberec došlo ke scelování pozemků. Pozemek parc. č. 895/3 byl scelen s pozemkem parc. č. 895/1.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 895/1 do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 895/1, 895/3 zařazeny do plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Na základě námítky CJ MML 085561/11 byla dokumentace ÚP upravena, tak že pro předmětné pozemky byla navržena zastavitelná plocha bydlení (11.162.B2.20.60). Připomínka byla podána s cílem zachovat navržené řešení v návrhu pro veřejné projednání (2013). Předmětné pozemky byly v rámci procesu pořízení ÚPL vyhodnoceny jako vhodné pro bydlení.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětný pozemek pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotný pozemek zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

K pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka byla uplatněna k novému návrhu pro společné jednání (2016) tato připomínka.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání nového návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy a platnou legislativu, zejména pak na cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19 stavebního zákona s přihlédnutím zvláště na § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona tuto připomínku vyhodnotil.

Pro daný pozemek byla zpracována územní studie „Krásná Studánka – Dubová“ a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Tato studie, kterou nechal zpracovat vlastní na své náklady, detailně řeší parcelaci lokality a umístění 7 rodinných domů včetně vedení dopravní a technické infrastruktury. Na základě této skutečnosti projektant přehodnotil funkční využití předmětného pozemku a vymezil na něm návrhovou plochu bydlení (11.162.B2.20.60.p). Pás sídelní zeleně byl navržen v jiné severnější trase.

Malý oddělený pozemek 895/3 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (P) a bude sloužit pro rozšíření komunikace v zúženém místě zatáčky. Komunikace slouží nejen pro obsluhu stávajících nemovitostí (ploch bydlení a smíšených aktivit), ale především pro návrhovou plochu bydlení (11.162.B2), proto je potřeba, aby splňovala stanovené šířkové parametry.



V návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla celá plocha sceleného pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecného (BO). Důvodem je jednoznačné určení plochy změn po hranici parcel a skutečnost, že regulativy ÚPL připouští podmíněně umístění obslužných komunikací jako základní vybavenost území ve všech funkčních plochách (rozšíření přístupové komunikace a nové přístupové komunikace k nemovitostem), jak je navrženo ve výše uvedené územní studii. Pro tento účel tedy není potřeba vymezovat v ÚP samostatnou funkční plochu komunikací.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám bydlení (B) navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Dokumentace pro vydání ÚPL tak byla dána do souladu s Územním plánem města Liberce z roku 2002, v kterém je pro pozemek parc. č. 895/1 v k. ú. Krásná Studánka stanoveno funkční využití návrhové plochy bydlení čistého. Scelený pozemek parc. č. 895/1 je zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO).

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0180 – PRO-DOMA, SE, právně zastoupená Mgr. Jiřím Kokešem

CJ MML 074458/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 685/6, 685/8, 685/9

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Tyto pozemky nebyly dle nového návrhu územního plánu Liberec zahrnuty do nového územního plánu, kdy se však Společnost domnívá, že nic nebrání tomu, aby byly i tyto pozemky do nového územního plánu zahrnuty.

Výše uvedené pozemky fakticky sousedí mimo jiné i s pozemky parc. č. 618/2, parc. č. 670/1, parc. č. 670/4, parc. č. 670/5, parc. č. 670/6 a parc. č. 670/7. Tyto pozemky byly do nového návrhu územního plánu Liberec zahrnuty, když byly v novém návrhu územního plánu označeny jako pozemky určené k zastavění, resp. jako plochy bydlení a plochy smíšených aktivit.

Mezi pozemky ve vlastnictví Společnosti a pozemky, které byly zahrnuty do nového návrhu územního plánu Liberec, vede silnice, kdy však jinak mezi těmito pozemky není žádný rozdíl.

Společnost se domnívá, že by do nového územního plánu Liberce měli být zahrnuty i pozemky parc. č. 685/6, parc. č. 685/8 a parc. č. 685/9, neboť u těchto pozemků je i z hlediska využitelnosti do budoucna více než vhodné změnit jejich dosavadní zařazení, kdy i z hlediska občanského a průmyslového rozvoje města Liberec by bylo na místě i u pozemků vlastněných Společností rozhodnout o jejich přeměně na pozemky určené jako plochy bydlení, případně jako plochy smíšených aktivit.

Společnost uvádí, že na sousedních pozemcích provozuje areál stavebnin, ve kterém zaměstnává množství lidí z Liberce a okolí. Společnost má za to, že její aktivita přináší městu a celému regionu značný prospěch, kdy se tedy domnívá, že by postupně mohla rozšiřovat své aktivity i na sousední pozemky, kdy však k takovému postupu je nezbytné, aby byly i předmětné pozemky zahrnuty do nového územního plánu a aby bylo rozhodnuto o změně jejich využitelnosti.

Společnost soudí, že změna využitelnosti předmětných pozemků by přinesla mnoho užitečného pro celé město Liberec a jeho okolí, kdy tedy tímto **podává připomínku k novému návrhu územního plánu Liberec a navrhuje, aby byly do nového územního plánu zahrnuty i pozemky parc. č. 685/6, parc. č. 685/8 a parc. č. 685/9 v k.ú. Krásná Studánka a aby tyto pozemky byly určeny jako plochy k bydlení, případně jako plochy smíšených aktivit.**

Pro úplnost Společnost uvádí, že důvodem pro nezařazení pozemků do nového územního plánu nemůže být pouze skutečnost, že mezi pozemky zahrnutými do územního plánu a ostatními pozemky vede silnice. Pokud by totiž bylo rozhodováno o tom, které pozemky budou zařazeny do nového územního plánu pouze na základě této skutečnosti, vedl by takovýto postup až k absurdním situacím, kdy by fakticky stejné pozemky ve vlastnictví jedné osoby byla zčásti do nového územního plánu zahrnuta a zčásti nikoliv. Tak by tomu bylo

například u pana Ladislava Tomsy, bytem Hejnická 212, Liberec XXXI – Krásná Studánka, 460 01 Liberec, který vlastní mimo jiné pozemek parc. č. 621 v k.ú. Krásná Studánka, který sousedí s pozemky ve vlastnictví Společnosti. Pan Tomsa mimo pozemek parc. č. 621, který není zahrnut do nového územního plánu, vlastní i další pozemky (například pozemky parc. č. 617/1, parc. č. 617/2, parc. č. 618/1 v k.ú. Krásná Studánka), které naopak do nového územního plánu zahrnuty jsou, kdy tedy **Společnost i pan Tomsa požadují, aby byly do nového územního plánu zahrnuty i pozemky parc. č. 685/6, parc. č. 685/8, parc. č. 685/9 a parc. č. 621 v k.ú. Krásná Studánka.**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 685/6, 685/8, 685/9 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemků návrhové ploch smíšené obytné (BS), východní část pozemků stabilizované plochy zemědělské (ZP);

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky 685/6, 685/8, a severní část pozemku 685/9 stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku 685/9 stabilizované plochy smíšených aktivit (A);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky 685/6, 685/8, a severní část pozemku 685/9 stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku 685/9 návrhové plochy sídelní zeleně (Z);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

V průběhu projednání jednotlivých etap ÚPL došlo ke sloučení pozemků 685/6, 685/8 a části pozemku 685/9 vše nově pod označením 685/6, jižní část pozemku 685/9 byla scelena k pozemku 685/7.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 685/6, 685/8, 685/9 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje je zařadit do ploch bydlení (B), případně ploch smíšených aktivit (A).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní zprávy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětné pozemky parc. č. 685/6, 685/8, 685/9 součástí návrhové plochy smíšené obytné 11.23.BS1. Pořizovatel k této dokumentaci obdržel negativní stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny.

Stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011): „11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.BS1 - nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 4,5 ha. Převážná část je zařazena do I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“

Stanovisko CHKO JH ke konceptu ÚP (2011): „plochy 11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.BS1 zařadit do ploch zemědělských ZP - plochy mezi silnicí 1/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky.“

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnická a to dle konceptu ÚP s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“.

Projektant na základě Pokynů (2012) prověřil vymezení zastavitelných ploch a mimo jiné upravil návrh pro společné jednání (2012) tak, že na pozemku podatele vyznačil zastavitelnou plochu 11.14.B1.7.85.

Návrh pro společné jednání (2012) vymezující plochy pro bydlení mezi ulicemi Hejnická a železniční tratí byl předložen dotčeným orgánům. Ke společnému jednání uplatnily dotčené orgány negativní stanoviska.

Stanovisko CHKO JH k návrhu pro společné jednání (2012):

„plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH resp. přírodní kulturní a historické charakteristiky místa a harmonickým měřítkem a vztahy v krajině ve smyslu § 12 zákona; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i jehož hranice je nesprávně vedena po železnici ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí

Stanovisko MŽP k návrhu pro společné jednání (2012):

„Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j. k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní.

*Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n - 7$ ) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.“*

V rámci dohádovacího jednání s orgány na úseku ochrany přírody a krajiny bylo dohodnuto, že se celá návrhová plocha bydlení 11.14.B1 vypustí.

Pozemky parc. č. 685/6, 685/8, 685/9 leží v horní části sídla Krásná Studánka při ulici Hejnická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o louku, která navazuje ze severní strany na areál stavebnin. V současnosti se v této části sídla nachází rozptýlená zástavba (shluky domů). Hlavní ucelená zástavba Krásné Studánky se nachází západně podél historické komunikace Dětřichovská. Všechny zmíněné pozemky navíc leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemky parc. č. 685/6, 685/8, 685/9 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné. Při vymezení návrhové plochy bydlení v tomto prostoru by byly porušeny zásady ochrany ZPF dané zákonem o ochraně ZPF. Podle § 4 odst. 3) tohoto zákona lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Část pozemku parc. č. 685/9 (v současné době 685/7) byla zařazena v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Jedná se o severní část areálu stavebnin, která je využívána v rozporu s regulativy ÚPML. Tato část areálu leží v plochách přírody a krajiny – orná půda, kde jsou zpevněné plochy se sklady stavebního materiálu nepřípustné. Účelem vymezení této návrhové plochy zeleně byla snaha o vizuální odstínění objemného areálu stavebnin od okolní krajiny, který na příjezdové komunikaci do Liberce působí rušivým dojmem. Dle územní studie krajiny SO ORP Liberec dokončené v srpnu 2019 a následně vložené do Evidence územně plánovací činnosti, je vhodné eliminovat rušivé prvky v krajině jejich odstíněním vzrostlou (izolační) zelení a tím také docílit pozvolnějšího přechodu zástavby do volné krajiny. To je v této okrajové části sídla s poměrně velkou vizuální exponovaností a hodnotnými výhledy ještě více žádoucí. V této souvislosti a v souvislosti s argumenty uvedenými výše je naopak rozšiřování areálu stavebnin i přes jejich nesporný ekonomický význam nežádoucí.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) vychází z urbanistické koncepce, která podléhá cílům a úkolům územního plánování a přizpůsobuje se požadavkům vzneseným ve stanoviskách DO. Důvody pro zařazení či nezařazení pozemků do požadovaných funkčních ploch je výrazně složitější než uvádí podatel a nelze je jednoduše dovozovat z navrženého funkčního využití u okolních ploch. Trasa silnice není rozhodující pro vymezení ploch, ale v tomto případě ulice Hejnická tvoří pomyslnou hranici mezi urbanizovaným územím a otevřenou krajinou s volně rozmístěnou (rozptýlenou) zástavbou, která zároveň tvoří hranici CHKO.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly všechny pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ). Návrhová plocha sídelní zeleně na jižní části pozemku parc. č. 685/9 (v současné době 685/7) byla z ÚPL vypuštěna. Důvodem této úpravy je zachování funkčního využití z ÚPML (stabilizované plochy přírody a krajiny – orná půda), sjednocení funkčního využití s nejbližším okolím (louky na východ od ul. Hejnická). Dalším důvodem je skutečnost, že nástroji územního plánu nelze zajistit realizaci pásu sídelní zeleně, který měl sloužit jako odstínění areálu stavebnin, bez souhlasu vlastníka pozemku. Nejedná se o veřejně prospěšné opatření, které vychází z koncepce uspořádání krajiny. Vymezení této plochy sídelní zeleně je proto bezpředmětné.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 685/6, 685/8 685/9 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0181 – Petr Musil, Zdeňka Musilová

CJ MML 074458/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1012/3, 1045/1, 1049/2, 1049/3

**Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.**

### Text připomínky:

Věc: Připomínky k novému návrhu územního plánu města

K návrhu územního plánu jsme podávali námitku ze dne 11.6.2013. Žádná naše námitka nebyla Vámi zohledněna. Dle jednání na Krajském úřadě Libereckého kraje – odbor životního prostředí s ing. Vičkovou nám bylo sděleno, že výstavba rodinného domu na p.p.č. 1049/3a a 1049/2 by byla možná. – *podána písemná žádost*

Naši připomínku doplňujeme identifikaci parcel přídělů č. 63, kde je zřejmé, že *(dodání)* parcelní číslo 92 je druh pozemku stavební (na místě stál statek prarodičů) a kde se stále nachází původní základy. Stavební parcely byly i na parcelním čísle 93 a 94 (na místě stála stodola a stáje) vyznačeno na snímku pozemkové mapy a identifikaci parcel z 18.9.1992. O změnu územního plánu jsme již opakovaně žádali od roku 2000 – možno doložit.

Parcelní číslo 1012/3 – trváme na námitce k 11.6.2013. Tento pozemek nám byl vrácen jako náhradní za tenisový areál p.p.č. 1012/4 a další pozemky v areálu.

Děkujeme za kladné vyřízení

Připomínka podaná podatelem se skládá ze tří věcně a místně nesouvisících částí, proto je její vyhodnocení také rozděleno do 3 samostatných bodů.

### První část připomínky

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 1049/3, 1049/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené obytné (BS);

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): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);



Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň: liniové, izolační.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně a požaduje je zařadit do zastavitelných ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

V jižní části předmětných pozemků při komunikaci bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy bydlení (11.52.BS2). Jedná se o přestavbovou plochu, která je zastavitelná. Severní část těchto pozemků byla zařazena do ploch veřejných prostranství - zeleň (VZ). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná. Ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) orgán ochrany přírody KÚLK nesouhlasil s vymezením zastavitelné plochy. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že plocha 11.52.BS2 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012), které byly schváleny usnesením ZM č. 2/2012 19.1.2012. Projektant na základě Pokynů (2012) zpracoval návrh ÚPL, ve kterém jsou pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z). Připomínka k návrhu ÚPL byla pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem znovu posouzena. Vzhledem k negativnímu stanovisku dotčeného orgánu i výsledku dohodovacího řízení bylo doporučeno připomínce nevyhovět. Návrh pro veřejné projednání (2013) na základě toho zůstal beze změn, pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka zůstaly zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z).

V novém návrhu ÚPL byla celá lokalita kolem rybníku Kačák projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Oblast kolem rybníku Kačák byla pro svůj rekreační potenciál a přírodní hodnoty zařazena do rekreační oblasti – místního parku, která je významnou lokalitou v celém systému sídelní zeleně. Jádrem této oblasti je samotný rybník a jeho bezprostřední okolí na východ a na jih od rybníka (louka sloužící jako pláž, tenisové kurty, zelená plocha pod rybníkem).

Současně s vymezením tohoto místního parku – rekreační oblasti bylo přehodnoceno také urbanistická řešení této oblasti. Vzhledem k vypuštění návrhových ploch bydlení na jih od rybníka na pozemku parc. č. 1045/1 byly doplněny návrhové plochy bydlení na pozemcích parc. č. 1049/2, 1049/3, které dotváří zástavbu po obou stranách ulice Studánecká. Tyto plochy jsou vymezeny na rovinatější části louky svažující se k rybníku v pásu podél komunikace ve snaze co nejméně zasáhnout do cenného přírodního biotopu. Podél rybníka zůstává dostatečně velký pruh zeleně, který zajistí bezproblémové fungování biotopu. Takovéto řešení bylo konzultováno s orgánem ochrany přírody a krajiny KÚLK a je akceptovatelné.

Opětné vymezení této zastavitelné plochy (11.52.B2) bylo vyvoláno potřebou vymezit v sektoru sever, kam spadá katastrální území Krásná Studánka dostatečné množství zastavitelných ploch bydlení. Tyto plochy rozmístit na nejméně konfliktních, z hlediska urbanistických zásad vhodných a dopravně dobře dostupných místech. Bylo postupováno v souladu 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“.*

Vzhledem k výše uvedeným argumentům (redukce zastavitelných ploch kvůli nové koncepci uspořádání krajiny) byla v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) doplněna lokalita Z11.52.BO.2.15.70.p. Takovéto řešení vytváří předpoklady pro výstavbu se snahou zároveň posílit podmínky pro příznivé životní prostředí v celé lokalitě – rekreační oblasti „U Kačáku“.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) tak na předmětném pozemku byla vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO).

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se této části připomínky vyhovuje.

#### Druhá část připomínky

##### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemku přestavbové plochy dopravní struktury silniční (DS), část pozemku plochy veřejných prostranství komunikace (VK), část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (SC);

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemku přestavbové plochy dopravní struktury silniční (M), část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (C) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS);

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň: liniové, izolační.

**Odůvodnění vyhodnocení části připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) na pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 1012/3 byl v novém návrhu pro společné projednání (2016) zařazen do přestavbových ploch dopravní infrastruktury silniční (M), které vytváří prostor pro úpravu křižovatky odpovídající budoucím potřebám dopravní obsluhy s ohledem na rozvoj lokality. Zbýlá část pozemku je zařazena do ploch občanského vybavení - sportu (S).

Předmětný pozemek tvoří částečně zpevněná plocha při Hejnické ulici využívaná k parkování aut. V návrhu ÚPL byla vymezena sběrná komunikace 11.51.M Hejnická-Studánecká - propojení vč. zlepšení parametrů ÚK u viaduktu, která je vedena jako veřejně prospěšná stavba. Komunikace v řešeném území vede ve stávající trase ulice podél tenisových kurtů a dále v novém úseku podél areálu bývalého statku až k napojení na silnici I/13. Účelem této veřejně prospěšné stavby je zlepšení šířkových parametrů stávající spojnice ulic Hejnická, Studánecká a zlepšení dopravních parametrů nevyhovující úrovně křižovatky u viaduktu. Proto je v sousedství stávající křižovatky vymezena plocha pro realizaci úprav této křižovatky s ochranou území i pro možnost realizace kruhového objezdu, který je prostorově nejnáročnější. Skutečná podoba křižovatky bude řešena v projektové dokumentaci k územnímu řízení, územní plán pouze chrání území potřebné pro realizaci nevhodnější varianty. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, jejímž účelem je zlepšení dopravních parametrů nebezpečné křižovatky a navazující obslužné komunikace zůstalo řešení v návrhu ÚPL vycházející z celkové koncepce řešení dopravní infrastruktury města Liberec zachováno i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Změnilo se pouze označení plochy změn (P11.51.DS).

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.

Část pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazena do ploch změn (rozvojových) přestavby dopravy silniční (DS).

Majetkoprávní vypořádání, jako je směna (náhrada) pozemků není předmětem této připomínky a do urbanistické koncepce se nepromítá.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se této části připomínky nevyhovuje.

Třetí část připomínky (není uvedena na titulní stránce připomínky, ale v přílohách je obsažena)

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1045/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): SZ část pozemku návrhové plochy smíšené obytné (BS), zbylá část plochy smíšené nezastavitelné (SN);

Návrh pro společné jednání (2012): Větší část pozemku návrhové plochy bydlení (B), SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): Větší část pozemku návrhové plochy bydlení (B), SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro společné jednání (2016): SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): SZ pruh pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zbylá část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Dokumentace pro vydání (2022): SZ pruh pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zbylá část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel nesouhlasí s rozsahem zastavitelné plochy bydlení na pozemku parc. č. 1045/1 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení na celé výměře tohoto pozemku.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 1045/1 je rozlehlá rovinatá louka podél komunikace spojující ulice Hejnická a Studánecká, za tenisovými kurty. Přes JZ okraj pozemku je veden upřesněný koridor technické infrastruktury ze ZÚR E38A (nadměrné vedení VVN 110 kV přívod k TR Liberec – Pavlovice) v ÚPL pod označením CNZ-11.2.IE.

V severní části předmětného pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy bydlení (11.53.BS2). Jedná se o návrhovou plochu, která je zastavitelná. Jižní část tohoto pozemku byla zařazena do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla připomínka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. Projektant, v rámci přehodnocení celé lokality v návrhu pro společné jednání (2012) z důvodu opětovného posouzení urbanistické koncepce, rozšířil zastavitelnou plochu bydlení východním směrem až k tenisovým kurtům (11.53.B2.15.70). Jižní část pozemku parc. č. 1045/1 zůstala zařazena do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Na hranici pozemků parc. č. 1045/1 a 1045/8, 1045/11 byla vymezena plocha veřejných prostranství 11.164.P, jako komunikace pro obsluhu pozemků.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem rybníku Kačák projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemek 1045/1 byl zařazen do čtvrtého parku - rekreační oblasti „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty), který je zelenými pásy směrem na sever a i na jih do Stráže nad Nisou propojen s dalšími rekreačními oblastmi a přírodními plochami. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo

úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění, prověřit a doplnit průchodnost územím.

Podle priority 21 PÚR ČR je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá. Předmětným pozemek je na hranici řešeného území, další pozemky směrem na jih jsou již na území obce Stráž nad Nisou. V územním plánu Stráže nad Nisou jsou tyto pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch luk a pastvin. Jedná se o rozsáhlou louku podél železniční trati, která není dotčena žádnou zástavbou. V souladu s urbanistickými zásadami a zásadami koncepce uspořádání krajiny byla na pozemku parc. č. 1045/1 v k.ú. Krásná Studánka navržena plocha sídelní zeleně (Z). Tato plocha navazuje na rozsáhlý nezastavitelný pás zeleně na území obce Stráž nad Nisou. Úkolem územního plánování je koordinovat využití a uspořádání území na hranicích obcí.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla navržena plocha pro vybudování komunikace pro obsluhu sousedních pozemků parc. č. 1045/1, 1045/10 a 1045/11 označená 11.164.P, tak jak bylo v připomínce požadováno. Umístění této návrhové plochy veřejných prostranství se v dalších etapách projednání ÚPL nezměnilo. Tato plocha má zajistit přístup k rozvojové ploše bydlení Z11.163.BO2.15.70.p. Vzhledem k tomu, že navržená plocha veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) neumožňuje výstavbu RD na předmětném pozemku, je parcelace a majetkové vyrovnání mezi jednotlivými vlastníky bezpředmětné.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V koncepci uspořádání krajiny je navíc lokalita kolem předmětného pozemku vymezena jako čtvrtkový park, který je s dalšími parky a rekreačními oblastmi propojen zelenými pásy. Čtvrtkové parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 3. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 4 km (docházka 30 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek na základě výše uvedených důvodů zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a úzký SZ pruh pozemku byl zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které neumožňují realizaci záměru podatele.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se třetí částí připomínky nevyhovuje.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje. Vyhovuje se v části 1 této připomínky zařazením dotčených pozemků do rozvojových ploch bydlení všeobecného, které umožňují výstavbu RD. V části 2 a 3 této připomínky se nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0182 – Eva Bělocká

CJ MML 074894/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 742/3, 742/5, 744

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

*Požaduji zařazení do ploch zastavitelných respektive vymezení plochy pro stavbu dvou rodinných domů a jedné zemědělské usedlosti.*

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

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

*V minulosti bylo na tuto lokalitu zpracováno krajinářské posouzení (od pí. Brychtové). Toto posouzení posuzovalo umístění cca 10 RD umístěných ve dvou řadách souběžně s ulicí Hejnická. V návaznosti na projednání územní studie požadují vymezení plochy pro dva RD podél ulice Cyklistická. Tyto dva RD v hodně utvoří uliční prostor, který je přirozený i pro okrajovou část města. V souladu s cíli a úkoly územního plánování je dotvoření uliční zástavby, která je pro města typická. I architekt územního plánu Liberec zahrnul novou zástavbu v ulici Cyklistická do ploch p, tedy do zástavby s charakterem předměstská „zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním sídelní zeleně na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání“. Z tohoto ustanovení jasně vyplývá, že tato lokalita má být pravidelně uspořádána, takže je logické doplnění této zástavby i na pozemky výše uvedené.*

*Zemědělskou usedlost chci z důvodu, že v dané lokalitě mám nemalé pozemky, respektive naše rodina a rádi bychom je chtěli efektivně využít i v §18. odstavec 5 ) stav. zákona je tato možnost ukotvena pokud nelze umístit v zastavitelných plochách. Pro tento typ hospodaření je v celém katastru respektive na celém území města je vymezeno málo ploch. Pokud má být postaráno o zemědělství tak je potřeba vymezit více ploch J a proto žádám o vymezení plochy.*

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 742/3, 742/5, 744 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemků 742/3, návrhové plochy smíšené obytné (BS), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (ZP), plochy územních rezerv smíšené obytné (BS)

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 742/3, 742/5 a velká část pozemku 744 návrhové plochy bydlení (B), zbývající část pozemku 744 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 pozemky 742/3 a 742/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a pozemek 744 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině

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

Podatel požaduje zařadit pozemky parc. č. 742/3 742/5, 744 v k.ú. Krásná Studánka do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů a zemědělské usedlosti.

Pozemku parc. č. 742/3 podél ulice Hejnická bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití plochy smíšené obytné 11.39.BS1. Na ostatních pozemcích dále od ulice Hejnická byly navrženy rezervní plochy pro bydlení 11.R2.BS1. V rámci projednání konceptu ÚP (2011) příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích s návrhovou plochou 11.39.BS1 nesouhlasily. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány bylo, že plocha 11.39.BS1 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012), které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012. V Pokynech (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

ZM Liberec schválilo z iniciativy zastupitelů na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚPML s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy“.

Na základě pokynů zpracoval projektant návrh pro společné jednání (2012), ve kterém vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení v souladu s pokyny zastupitelstva. Na části předmětných pozemků byly vymezeny návrhové plochy bydlení pod označením 11.23.B1.7.85 a na zbylých částech pozemků byla vymezena nezastavitelná plocha zemědělská.

Správa CHKO JH nesouhlasila s takto vymezenou lokalitou. K dané ploše vydala stanovisko: *Plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí 1/13 (pozn. v původní trase v ulici Hejnická) a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu, přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.*

MŽP také nesouhlasilo s vymezením lokality. K dané ploše vydala stanovisko: *Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85, 11.181B1.7.85, 11.182B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly*



nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n$  – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemky parc. č. 742/3, 742/5, 744 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy zemědělské (K), které jsou nezastavitelné.

K návrhu pro veřejné projednání (2013) byla uplatněna připomínka s požadavkem zařadit předmětné pozemky do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů venkovského charakteru (B). Na základě žádosti vlastníka pozemků paní Bělocké ze dne 18.10.2013 bylo pořizovatelem zpracováno zadání územní studie pro lokalitu Krásná Studánka – Hejnická. Na základě tohoto zadání byla zpracována územní studie, která byla nad rámec stavebního zákona projednána pod č.j. HAUP/7110/161074/13/Ku. Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a zejména s ohledem na nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů k navrženým zastavitelným plochám dospěl k závěru, že není možné schválit možnost využití územní studie „Lokalita Hejnická – Krásná Studánka“ jako podkladu pro pořízení územně plánovací dokumentace.

Na základě uplatněné připomínky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínku na základě výsledků projednání s doporučením připomínce nevyhovět. A to z důvodu, že daná lokalita i po podrobnějším prověření územní studií není z hlediska cílů územního plánování akceptovatelná.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemky podatele leží ve IV. zóně CHKO JH. Správa CHKO JH ve svém stanovisku nesouhlasí s výstavbou z důvodu, že se pozemky nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky. Z hlediska přírodní hodnoty jsou sice pozemky zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části. MŽP ve svém stanovisku doplňuje, že převážná část je zařazena do půd I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Z Dopracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí vyplývá, že zpracovatel nesouhlasí s lokalitami

11.23.B1.7.85 z důvodu plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny a tím narušení dochovaného krajinného rázu území.

Pozemky podatele sousedí s ulicí Hejnická (bývalá hlavní dopravní tepna I/13 Liberec – Frýdlant), takže jsou dobře dopravně napojené. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do návrhových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i pozemky parc. č. 742/3, 742/5, 744 je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území neakceptovatelné.

Hlavním argumentem nevhodnosti výstavby v pásu na východ od ulice Hejnická, kam spadá i dotčený pozemek je negativní vliv na krajinný ráz a zemědělské využití krajiny. Podatel si nechal zpracovat od Ing. arch. Jitky Brychtové (autorizovaná architektka ČKA) odborný posudek „Posouzení záměru obytné zástavby venkovského rázu v lokalitě Krásná Studánka u Liberce p.č. 742/2, 742/3 a 742/4 z hlediska vlivu na krajinný ráz“ dále pouze „**Posouzení**“.

Ze závěru tohoto posudku vyplývá, že uvažovaná zástavba, která byla následně navržena v územní studii a to cca 10 RD venkovského charakteru podél ulice Hejnická nezasahuje do přírodních prvků, vodního režimu krajiny, neovlivňuje venkovský charakter sídla, nezasáhne negativně do uspořádání krajiny a sídla. Nová vhodná venkovská zástavba může vytvořit ucelený okraj sídla, který je v současnosti za Hejnickou ulicí nečitelný.

Pořizovatel toto „Posouzení“ prozkoumal a vzhledem k tomu, že se necítil plně kompetentní ho posuzovat, nechal si zpracovat odborný názor Správy CHKO JH. Správa CHKO JH k tomuto „Posouzení“ konstatuje:

„Posouzení“ je zpracováno na „záměr výstavby rodinných domů venkovského charakteru“ bez bližšího určení. „Posouzení“ bylo zpracováno v březnu 2013, přičemž územní studie na danou lokalitu se začala pořizovat až v říjnu 2013. Ve vztahu ke konkrétní lokalitě se v „Posouzení“ konstatuje

- až do strany 6, kapitoly Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Přírodní charakteristika DoKP a Vliv na přírodní charakteristiku Správa CHKO JH s obsahem „Posouzení“ v podstatě souhlasí, vyjma 6. odstavce na str. 5 - viz níže

- za velmi podstatný Správa CHKO JH považuje text na str. 5 „Zástavba postupně vzniká i z východní strany silnice, zejména v blízkosti železniční zastávky, **vzniká na pravidelném, v části šachovnicovém půdorysu, který není pro podhorská sídla typický a působí rušivě.**“ Se zvýrazněným textem Správa CHKO JH souhlasí, avšak **zásadně se neztotožňuje s textem v druhé větě 6. odstavce „Částečně je však krajinný koncept narušen nejednoznačností uspořádání území, není zřejmý okraj sídla“.** Okraj sídla Krásná Studánka je naopak jednoznačně zřejmý - souvisleji zastavěná část sídla (vyjma izolovaných staveb na území CHKO JH) leží mimo CHKO JH - historická, nejstarší část západně od bývalé silnice I/13, přičemž současný okraj stále ještě vyjadřuje charakter volně uspořádané zástavby okrajů lánové vsi. V ÚP Liberec je navržena dostavba až po linii silnice, čímž bude okraj sídla jednoznačně zřejmý a potvrzen. Mladší část sídla leží jižně od sportovního hřiště, které tvoří její jednoznačný a logický okraj.

- str. 6 - 5. Popis navrhovaného záměru, pokračování druhým odstavcem, třetí věta - „Struktura zástavby bude přizpůsobena charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby s většími

rozestupy, terénu, možnosti výsadby stromů.“ - Přestože není zřejmé zadání studie, v tomto textu se hovoří o charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby, což se zásadně neztotožňuje s následným návrhem Studie z dubna 2014, která navrhuje příměstský typ pravouhlé zástavby, který může být počátkem šachovnicové zástavby.

- str. 6, 7 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz/Kulturní a historická charakteristika DoKP- **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „...nejednotný charakter zástavby s nejasným okrajem sídla**, ale také předpokládané zklidnění hlavní komunikace v důsledku přeložky silnice je předpokladem pro **vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla**“. Ze situace v území je zřejmé, že **území má jasný charakter - historická část Krásné Studánky v údolí Krásnostudáneckého potoka s historickou rostlou zástavbou je jasně vymezená terénní konfigurací - hřebínkem s bývalou silnicí I/13, novější šachovnicově dostavěná část sídla je jasně vymezená okrajem sportovního hřiště**. Správa CHKO JH je názoru, část formulace je „předpokladem pro vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla“ není předmětem hodnocení vlivu na krajinný ráz, ale zabíhá do koncepčního řešení územního plánu.

str. 6 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Vliv na kulturní a historickou charakteristiku - **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „Území v prostoru mezi silnicí I/13 a železnicí má spíše přechodový, nevyhraněný charakter, území je částečně narušeno. Uvažovaná nízkopodlažní zástavba venkovského charakteru s většími zahradami a stromy podél cesty by mohla navázat na zástavbu Krásné Studánky, sjednotit novější část zástavby východně od silnice I/13, vytvořit okraj sídla**. ...Vhodný návrh zástavby a typu objektů, návaznost na zachované členění krajiny, cestní síť, doplnění stromů **může představovat vhodný okraj obce, kultivaci v současnosti nejednotného místa**. Uvažovaný záměr nepředstavuje zásah nebo jiné negativní ovlivnění kulturních a historických charakteristik místa ani v rámci širšího krajinného rámce.“ **Území nemá nevyhraněný charakter. Jedná se o velký nezastavěný prostor, jasně vymezený ze západu hřebínkem se silnicí, z jihu okrajem sídla, resp. sportovního hřiště, na východě přechází do podhůří Izerských hor a pohledově navazuje na svahy s lesními porosty**. V rámci tohoto prostoru existuje pouze několik izolovaných obytných objektů a objekt stavebnin (jedná se negativní prvek krajinného rázu, na nějž nelze dalšími záměry navazovat a je nezbytné ho hodnotit jednoznačně negativně - viz též ve vyjádření Správy CHKO JH čj. SR/0484/JH/2014 - 3 ze dne 23.6.2014). V „Posouzení“ uvažovaná, ve studii z dubna 2014 navržená zástavba by zahájila v území šachovnicovou zástavbu (viz jednotlivé fáze návrhu ÚP Liberec), což v daném místě rozhodně není vhodné navázání na zástavbu Krásné Studánky. Ze situace v místě je zřejmé, že záměr navazuje pouze na skupinu dvou obytných domů a objektu stavebnin, které jsou od ostatní zástavby prostorově oddělené ze západu silnicí s alejí, z ostatních stran volnou krajinou se zemědělskými pozemky. **Místo není třeba kultivovat zástavbou, jedná se o udržované zemědělské pozemky (pod dotacemi), které jsou základním charakteristickým znakem této části krajiny**.

- str. 7 - Prostorové vztahy a pohledové vazby - **Správa CHKO JH s hodnocením, které shrnuje dříve uvedené, zásadně nesouhlasí, a to především v tvrzení „... může vytvořit jednoznačnější okraj zástavby a zároveň lepší návaznost na členitější krajinu východně od železniční trati**.“ Ze souvislosti z průběhu zpracování a projednávání ÚP Liberec je zřejmé, že **se jedná pouze o první krok k plošné zástavbě území mezi silnicí a železnicí a v žádném případě nejde o „vytvoření jednoznačnějšího okraje zástavby a lepší návaznosti na členitější krajinu ....“**.

- str. 7 - Závěr - **Správa CHKO JH nesouhlasí s tvrzením**, že „předmětná část CHKO JH prochází proměnou, kterou lze považovat za transformační a že **plocha mezi silnicí I/13 a železnicí nemá v současnosti jednoznačný ráz**“ (otázkou je, co je jednoznačný ráz), „**není plně obhospodařovanou**

zemědělskou krajinou“ (toto je v rozporu se skutečností, že pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány v dotačním režimu), „nevytváří jednoznačný, čitelný okraj“ (viz výše k okrajům sídla) ani s dalším větou, že „vhodná zástavba“ (představa o vhodné zástavbě viz „Studie“ z dubna 2014) „může vytvořit vhodný okraj sídla, sjednotit roztržitost a nejednotnost současného území vytvořit přechod k rozptýlené zástavbě ....“ Správě CHKO JH není jasné, co je míněno pojmem roztržitost a nejednotnost současného území - jedná se o souvislé zemědělské pozemky o délce rozloze cca 1000 metrů a průměrné šířce cca 280 metrů v rámci nichž je situováno 5 izolovaných obytných domů a 1 objekt stavebnin. Jednoznačně zde převládá zemědělský charakter území.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že „Posouzení“ nerespektuje Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. Brychtová, 2008), resp. zásady a opatření, navržená k MKR B-1-c (Příloha č. 16) s přihlédnutím k prostorově a pohledově navazujícímu MKR B-1-b (Příloha č. 17).

#### *MKR B-1-c*

##### Místa významných výhledů

- ochrana samotného místa a výhledů z tohoto místa - posuzovaný záměr je umístěn v místě významného výhledu na Liberec a okolní hřebeny (JZ podhůří Jizerských hor a část Ještědského hřebene)
- místa využívat při posuzování nových záměrů - proto je významné při posuzování záměrů, např. v MKR B-1-b, východně od železniční trati

##### Sídla

- zachovat jasný okraj sídla - Krásná Studánka má jasný okraj sídla - pro starší část sídla je to z východu bývalá silnice I/13, pro novější část sídla je to okraj sportovního hřiště

*MKR B-1-b* (toto území navazuje na MKR B-1-c východně od železniční trati, ale bezprostředně prostorově a pohledově s ním v této části souvisí)

- ochrana nezastavěné krajiny, charakteru staveb a významných výhledů (zejména ze silnice I. tř.) v Krásné Studánce a z horní části Radčic, ochrana charakteru a členění krajiny - od větších nečleněných ploch v Krásné Studánce po drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích, ochrana drobných mokřadů - podstatná je ochrana výhledů z (bývalé) silnice I. třídy přes otevřené nečleněné plochy v Krásné Studánce na drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích.

Závěrem lze říci, že odborný posudek CHKO JH vyvrátil tvrzení „Posouzení“ o minimálním negativním vlivu plánové zástavby na přírodu a krajinu v předmětném území. Pořizovatel se přiklání k odbornému názoru Správy CHKO JH, která je zároveň dotčeným orgánem státní správy v procesu pořízení ÚP. Nesouhlasné stanovisko tohoto dotčeného orgánu v dohodovacím řízení ani na základě „Posouzení“ nebylo změněno, tím pádem je pořizovatel povinen jej respektovat.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v dalších etapách projednání nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

V této připomínce byly uplatněny další požadavky a argumenty, ke kterým sdělujeme:

#### **1) Požadavek na výstavbu 2 RD podél ulice Cyklistická**

Platí odůvodnění uvedené výše, které je opřeno o negativní stanoviska dotčených orgánů státní správy. Argument o vhodném doplnění uličního prostoru výstavbou 2 RD podél ulice Cyklistická naráží na skutečnost, že pozemky parc. č. 742/3, 742/5 a část pozemku 744 leží na půdách I. třídy ochrany,

kde dle § 4 odst. 3) zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k dostatečnému vymezení vhodnějších ploch pro bydlení v této lokalitě (viz výše) není potřeba odejmutí této kvalitní půdy opodstatněná. Cenností tohoto území jsou rozlehlé louky s rozptýlenou zástavbou a s hodnotnými výhledy na hřbety Jizerských hor. Uliční zástavba by v této okrajové části CHKO JH (za ulicí Hejnická a fotbalovým hřištěm) působila cizorodě, také proto zde v souladu s urbanistickou koncepcí nejsou žádné zastavitelné plochy, tudíž ani plochy bydlení příměstského charakteru (p), navrhovány.

## 2) Požadavek na realizaci zemědělské usedlosti

Také zde platí neopodstatněnost odejmutí kvalitní zemědělské půdy I. třídy ochrany dle § 4 odst. 3) zákona o ochraně ZPF na pozemcích parc. č. 742/3, 742/5. Na pozemku parc. č. 744, kde je převážně půda III. třídy ochrany by bylo vymezení návrhové zastavitelné plochy zemědělské výroby (J) možné, za předpokladu, že vymezení této plochy nebude v rozporu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného rázu vyplývající ze stanoviska a odborného posudku CHKO JH. V souladu s urbanistickou koncepcí, která respektuje dohody s dotčenými orgány státní správy, nejsou na území CHKO JH navrhovány žádné nové zastavitelné plochy bez vazby na stávající zástavbu. Pozemek parc. č. 744 se nachází ve volné krajině.

Zároveň není pravda, že by v novém návrhu ÚP nebylo pamatováno na zemědělskou výrobu. Přestože tato činnost není na území města významná, jsou v novém návrhu ÚP vymezeny návrhové plochy zemědělské výroby, jako je např. rozšíření stávajícího statku v Radčicích.

Podle § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby pro zemědělství ovšem pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu přímo nevylučuje. Veřejným zájmem je v tomto případě ochrana krajinného rázu a kvalitní zemědělské půdy. Možnost obhospodařovat předmětné pozemky není novým návrhem ÚP nijak snížena, nebo změněna oproti současnému stavu. Dle regulativů v dokumentaci pro vydání ÚPL lze v plochách zemědělských umístit **podružné stavby pro chov hospodářských zvířat, pěstování plodin a uskladnění surovin a produktů (do 50 m<sup>2</sup>), které můžou hospodaření usnadnit**

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 742/3, 742/5 a 744 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0183 – Adam Bělocký

CJ MML 074896/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 742/3, 742/5, 744

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

*Požaduji zařazení do ploch zastavitelných respektive vymezení plochy pro stavbu dvou rodinných domů a jedné zemědělské usedlosti.*

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

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

*V minulosti bylo na tuto lokalitu zpracováno krajinářské posouzení (od pí. Brychtové). Toto posouzení posuzovalo umístění cca 10 RD umístěných ve dvou řadách souběžně s ulicí Hejnická. V návaznosti na projednání územní studie požadují vymezení plochy pro dva RD podél ulice Cyklistická. Tyto dva RD v hodně utvoří uliční prostor, který je přirozený i pro okrajovou část města. V souladu s cíli a úkoly územního plánování je dotvoření uliční zástavby, která je pro města typická. I architekt územního plánu Liberec zahrnul novou zástavbu v ulici Cyklistická do ploch p, tedy do zástavby s charakterem předměstská „zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním sídelní zeleně na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání“. Z tohoto ustanovení jasně vyplývá, že tato lokalita má být pravidelně uspořádána, takže je logické doplnění této zástavby i na pozemky výše uvedené.*

*Zemědělskou usedlost chci z důvodu, že v dané lokalitě mám nemalé pozemky, respektive naše rodina a rádi bychom je chtěli efektivně využít i v §18. odstavec 5 ) stav. zákona je tato možnost ukotvena pokud nelze umístit v zastavitelných plochách. Pro tento typ hospodaření je v celém katastru respektive na celém území města je vymezeno málo ploch. Pokud má být postaráno o zemědělství tak je potřeba vymezit více ploch J a proto žádám o vymezení plochy.*

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 742/3, 742/5, 744 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemků 742/3, návrhové plochy smíšené obytné (BS), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (ZP), plochy územních rezerv smíšené obytné (BS)

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 742/3, 742/5 a velká část pozemku 744 návrhové plochy bydlení (B), zbývající část pozemku 744 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 pozemky 742/3 a 742/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a pozemek 744 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině

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

Podatel požaduje zařadit pozemky parc. č. 742/3 742/5, 744 v k.ú. Krásná Studánka do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů a zemědělské usedlosti.

Pozemku parc. č. 742/3 podél ulice Hejnická bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití plochy smíšené obytné 11.39.BS1. Na ostatních pozemcích dále od ulice Hejnická byly navrženy rezervní plochy pro bydlení 11.R2.BS1. V rámci projednání konceptu ÚP (2011) příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích s návrhovou plochou 11.39.BS1 nesouhlasily. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány bylo, že plocha 11.39.BS1 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012), které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012. V Pokynech (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

ZM Liberec schválilo z iniciativy zastupitelů na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚPML s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy“.

Na základě pokynů zpracoval projektant návrh pro společné jednání (2012), ve kterém vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení v souladu s pokyny zastupitelstva. Na části předmětných pozemků byly vymezeny návrhové plochy bydlení pod označením 11.23.B1.7.85 a na zbylých částech pozemků byla vymezena nezastavitelná plocha zemědělská.

Správa CHKO JH nesouhlasila s takto vymezenou lokalitou. K dané ploše vydala stanovisko: *Plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí 1/13 (pozn. v původní trase v ulici Hejnická) a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu, přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.*

MŽP také nesouhlasilo s vymezením lokality. K dané ploše vydala stanovisko: *Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85, 11.181B1.7.85, 11.182B1.7.85 představují zabor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly*



nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n$  – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemky parc. č. 742/3, 742/5, 744 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy zemědělské (K), které jsou nezastavitelné.

K návrhu pro veřejné projednání (2013) byla uplatněna námitka s požadavkem zařadit předmětné pozemky do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů venkovského charakteru (B). Na základě žádosti vlastníka pozemků paní Bělocké ze dne 18.10.2013 bylo pořizovatelem zpracováno zadání územní studie pro lokalitu Krásná Studánka – Hejnická. Na základě tohoto zadání byla zpracována územní studie, která byla nad rámec stavebního zákona projednána pod č.j. HAUP/7110/161074/13/Ku. Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a zejména s ohledem na nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů k navrženým zastavitelným plochám dospěl k závěru, že není možné schválit možnost využití územní studie „Lokalita Hejnická – Krásná Studánka“ jako podkladu pro pořízení územně plánovací dokumentace.

Na základě uplatněné připomínky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínku na základě výsledků projednání s doporučením připomínce nevyhovět. A to z důvodu, že daná lokalita i po podrobnějším prověření územní studií není z hlediska cílů územního plánování akceptovatelná.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemky podatele leží ve IV. zóně CHKO JH. Správa CHKO JH ve svém stanovisku nesouhlasí s výstavbou z důvodu, že se pozemky nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáněckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky. Z hlediska přírodní hodnoty jsou sice pozemky zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části. MŽP ve svém stanovisku doplňuje, že převážná část je zařazena do půd I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Z Dopracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí vyplývá, že zpracovatel nesouhlasí s lokalitami

11.23.B1.7.85 z důvodu plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny a tím narušení dochovaného krajinného rázu území.

Pozemky podatele sousedí s ulicí Hejnická (bývalá hlavní dopravní tepna I/13 Liberec – Frýdlant), takže jsou dobře dopravně napojené. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do návrhových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i pozemky parc. č. 742/3, 742/5, 744 je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území neakceptovatelné.

Hlavním argumentem nevhodnosti výstavby v pásu na východ od ulice Hejnická, kam spadá i dotčený pozemek je negativní vliv na krajinný ráz a zemědělské využití krajiny. Podatel si nechal zpracovat od Ing. arch. Jitky Brychtové (autorizovaná architektka ČKA) odborný posudek „Posouzení záměru obytné zástavby venkovského rázu v lokalitě Krásná Studánka u Liberce p.č. 742/2, 742/3 a 742/4 z hlediska vlivu na krajinný ráz“ dále pouze „**Posouzení**“.

Ze závěru tohoto posudku vyplývá, že uvažovaná zástavba, která byla následně navržena v územní studii a to cca 10 RD venkovského charakteru podél ulice Hejnická nezasahuje do přírodních prvků, vodního režimu krajiny, neovlivňuje venkovský charakter sídla, nezasáhne negativně do uspořádání krajiny a sídla. Nová vhodná venkovská zástavba může vytvořit ucelený okraj sídla, který je v současnosti za Hejnickou ulicí nečitelný.

Pořizovatel toto „Posouzení“ prozkoumal a vzhledem k tomu, že se necítil plně kompetentní ho posuzovat, nechal si zpracovat odborný názor Správy CHKO JH. Správa CHKO JH k tomuto „Posouzení“ konstatuje:

„Posouzení“ je zpracováno na „záměr výstavby rodinných domů venkovského charakteru“ bez bližšího určení. „Posouzení“ bylo zpracováno v březnu 2013, přičemž územní studie na danou lokalitu se začala pořizovat až v říjnu 2013. Ve vztahu ke konkrétní lokalitě se v „Posouzení“ konstatuje

- až do strany 6, kapitoly Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Přírodní charakteristika DoKP a Vliv na přírodní charakteristiku Správa CHKO JH s obsahem „Posouzení“ v podstatě souhlasí, vyjma 6. odstavce na str. 5 - viz níže

- za velmi podstatný Správa CHKO JH považuje text na str. 5 „Zástavba postupně vzniká i z východní strany silnice, zejména v blízkosti železniční zastávky, **vzniká na pravidelném, v části šachovnicovém půdorysu, který není pro podhorská sídla typický a působí rušivě.**“ Se zvýrazněným textem Správa CHKO JH souhlasí, avšak **zásadně se neztotožňuje s textem v druhé větě 6. odstavce „Částečně je však krajinný koncept narušen nejednoznačností uspořádání území, není zřejmý okraj sídla“.** Okraj sídla Krásná Studánka je naopak jednoznačně zřejmý - souvisleji zastavěná část sídla (vyjma izolovaných staveb na území CHKO JH) leží mimo CHKO JH - historická, nejstarší část západně od bývalé silnice I/13, přičemž současný okraj stále ještě vyjadřuje charakter volně uspořádané zástavby okrajů lánové vsi. V ÚP Liberec je navržena dostavba až po linii silnice, čímž bude okraj sídla jednoznačně zřejmý a potvrzen. Mladší část sídla leží jižně od sportovního hřiště, které tvoří její jednoznačný a logický okraj.

- str. 6 - 5. Popis navrhovaného záměru, pokračování druhým odstavcem, třetí věta - „Struktura zástavby bude přizpůsobena charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby s většími

rozestupy, terénu, možnosti výsadby stromů.“ - Přestože není zřejmé zadání studie, v tomto textu se hovoří o charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby, což se zásadně neztotožňuje s následným návrhem Studie z dubna 2014, která navrhuje příměstský typ pravoúhlé zástavby, který může být počátkem šachovnicové zástavby.

- str. 6, 7 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz/Kulturní a historická charakteristika DoKP- **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „...nejednotný charakter zástavby s nejasným okrajem sídla**, ale také předpokládané zklidnění hlavní komunikace v důsledku přeložky silnice je předpokladem pro **vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla**“. Ze situace v území je zřejmé, že **území má jasný charakter - historická část Krásné Studánky v údolí Krásnostudáneckého potoka s historickou rostlou zástavbou je jasně vymezená terénní konfigurací - hřebínkem s bývalou silnicí I/13, novější šachovnicově dostavěná část sídla je jasně vymezená okrajem sportovního hřiště**. Správa CHKO JH je názoru, část formulace je „předpokladem pro vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla“ není předmětem hodnocení vlivu na krajinný ráz, ale zabíhá do koncepčního řešení územního plánu.

str. 6 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Vliv na kulturní a historickou charakteristiku - **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „Území v prostoru mezi silnicí I/13 a železnicí má spíše přechodový, nevyhraněný charakter, území je částečně narušeno. Uvažovaná nízkopodlažní zástavba venkovského charakteru s většími zahradami a stromy podél cesty by mohla navázat na zástavbu Krásné Studánky, sjednotit novější část zástavby východně od silnice I/13, vytvořit okraj sídla**. ...Vhodný návrh zástavby a typu objektů, návaznost na zachované členění krajiny, cestní síť, doplnění stromů **může představovat vhodný okraj obce, kultivaci v současnosti nejednotného místa**. Uvažovaný záměr nepředstavuje zásah nebo jiné negativní ovlivnění kulturních a historických charakteristik místa ani v rámci širšího krajinného rámce.“ **Území nemá nevyhraněný charakter. Jedná se o velký nezastavěný prostor, jasně vymezený ze západu hřebínkem se silnicí, z jihu okrajem sídla, resp. sportovního hřiště, na východě přechází do podhůří Izerských hor a pohledově navazuje na svahy s lesními porosty**. V rámci tohoto prostoru existuje pouze několik izolovaných obytných objektů a objekt stavebnin (jedná se negativní prvek krajinného rázu, na nějž nelze dalšími záměry navazovat a je nezbytné ho hodnotit jednoznačně negativně - viz též ve vyjádření Správy CHKO JH čj. SR/0484/JH/2014 - 3 ze dne 23.6.2014). V „Posouzení“ uvažovaná, ve studii z dubna 2014 navržená zástavba by zahájila v území šachovnicovou zástavbu (viz jednotlivé fáze návrhu ÚP Liberec), což v daném místě rozhodně není vhodné navázání na zástavbu Krásné Studánky. Ze situace v místě je zřejmé, že záměr navazuje pouze na skupinu dvou obytných domů a objektu stavebnin, které jsou od ostatní zástavby prostorově oddělené ze západu silnicí s alejí, z ostatních stran volnou krajinou se zemědělskými pozemky. **Místo není třeba kultivovat zástavbou, jedná se o udržované zemědělské pozemky (pod dotacemi), které jsou základním charakteristickým znakem této části krajiny**.

- str. 7 - Prostorové vztahy a pohledové vazby - **Správa CHKO JH s hodnocením, které shrnuje dříve uvedené, zásadně nesouhlasí, a to především v tvrzení „... může vytvořit jednoznačnější okraj zástavby a zároveň lepší návaznost na členitější krajinu východně od železniční trati**.“ Ze souvislosti z průběhu zpracování a projednávání ÚP Liberec je zřejmé, že se jedná pouze o první krok k plošné zástavbě území mezi silnicí a železnicí a v žádném případě nejde o „vytvoření jednoznačnějšího okraje zástavby a lepší návaznosti na členitější krajinu ....“.

- str. 7 - Závěr - **Správa CHKO JH nesouhlasí s tvrzením**, že „předmětná část CHKO JH prochází proměnou, kterou lze považovat za transformační a že **plocha mezi silnicí I/13 a železnicí nemá v současnosti jednoznačný ráz**“ (otázkou je, co je jednoznačný ráz), „není plně obhospodařovanou

zemědělskou krajinou“ (toto je v rozporu se skutečností, že pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány v dotačním režimu), „nevytváří jednoznačný, čitelný okraj“ (viz výše k okrajům sídla) ani s dalším větou, že „vhodná zástavba“ (představa o vhodné zástavbě viz „Studie“ z dubna 2014) „může vytvořit vhodný okraj sídla, sjednotit roztržitost a nejednotnost současného území vytvořit přechod k rozptýlené zástavbě ....“ Správě CHKO JH není jasné, co je míněno pojmem roztržitost a nejednotnost současného území - jedná se o souvislé zemědělské pozemky o délce rozloze cca 1000 metrů a průměrné šířce cca 280 metrů v rámci nichž je situováno 5 izolovaných obytných domů a 1 objekt stavebnin. Jednoznačně zde převládá zemědělský charakter území.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že „Posouzení“ nerespektuje Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. Brychtová, 2008), resp. zásady a opatření, navržená k MKR B-1-c (Příloha č. 16) s přihlídnutím k prostorově a pohledově navazujícímu MKR B-1-b (Příloha č. 17).

#### *MKR B-1-c*

##### Místa významných výhledů

- ochrana samotného místa a výhledů z tohoto místa - posuzovaný záměr je umístěn v místě významného výhledu na Liberec a okolní hřebeny (JZ podhůří Jizerských hor a část Ještědského hřebene)
- místa využívat při posuzování nových záměrů - proto je významné při posuzování záměrů, např. v MKR B-1-b, východně od železniční trati

##### Sídla

- zachovat jasný okraj sídla - Krásná Studánka má jasný okraj sídla - pro starší část sídla je to z východu bývalá silnice I/13, pro novější část sídla je to okraj sportovního hřiště

*MKR B-1-b* (toto území navazuje na MKR B-1-c východně od železniční trati, ale bezprostředně prostorově a pohledově s ním v této části souvisí)

- ochrana nezastavěné krajiny, charakteru staveb a významných výhledů (zejména ze silnice I. tř.) v Krásné Studánce a z horní části Radčic, ochrana charakteru a členění krajiny - od větších nečleněných ploch v Krásné Studánce po drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích, ochrana drobných mokřadů - podstatná je ochrana výhledů z (bývalé) silnice I. třídy přes otevřené nečleněné plochy v Krásné Studánce na drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích.

Závěrem lze říci, že odborný posudek CHKO JH vyvrátil tvrzení „Posouzení“ o minimálním negativním vlivu plánové zástavby na přírodu a krajinu v předmětném území. Pořizovatel se přiklání k odbornému názoru Správy CHKO JH, která je zároveň dotčeným orgánem státní správy v procesu pořízení ÚP. Nesouhlasné stanovisko tohoto dotčeného orgánu v dohodovacím řízení ani na základě „Posouzení“ nebylo změněno, tím pádem je pořizovatel povinen jej respektovat.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v dalších etapách projednání nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

V této připomínce byly uplatněny další požadavky a argumenty, ke kterým sdělujeme:

### **3) Požadavek na výstavbu 2 RD podél ulice Cyklistická**

Platí odůvodnění uvedené výše, které je opřeno o negativní stanoviska dotčených orgánů státní správy. Argument o vhodném doplnění uličního prostoru výstavbou 2 RD podél ulice Cyklistická naráží na skutečnost, že pozemky parc. č. 742/3, 742/5 a část pozemku 744 leží na půdách I. třídy ochrany,

kde dle § 4 odst. 3) zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k dostatečnému vymezení vhodnějších ploch pro bydlení v této lokalitě (viz výše) není potřeba odejmutí této kvalitní půdy opodstatněná. Cenností tohoto území jsou rozlehlé louky s rozptýlenou zástavbou a s hodnotnými výhledy na hřbety Jizerských hor. Uliční zástavba by v této okrajové části CHKO JH (za ulicí Hejnická a fotbalovým hřištěm) působila cizorodě, také proto zde v souladu s urbanistickou koncepcí nejsou žádné zastavitelné plochy, tudíž ani plochy bydlení příměstského charakteru (p), navrhovány.

#### 4) Požadavek na realizaci zemědělské usedlosti

Také zde platí neopodstatněnost odejmutí kvalitní zemědělské půdy I. třídy ochrany dle § 4 odst. 3) zákona o ochraně ZPF na pozemcích parc. č. 742/3, 742/5. Na pozemku parc. č. 744, kde je převážně půda III. třídy ochrany by bylo vymezení návrhové zastavitelné plochy zemědělské výroby (J) možné, za předpokladu, že vymezení této plochy nebude v rozporu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného rázu vyplývající ze stanoviska a odborného posudku CHKO JH. V souladu s urbanistickou koncepcí, která respektuje dohody s dotčenými orgány státní správy, nejsou na území CHKO JH navrhovány žádné nové zastavitelné plochy bez vazby na stávající zástavbu. Pozemek parc. č. 744 se nachází ve volné krajině.

Zároveň není pravda, že by v novém návrhu ÚP nebylo pamatováno na zemědělskou výrobu. Přestože tato činnost není na území města významná, jsou v novém návrhu ÚP vymezeny návrhové plochy zemědělské výroby, jako je např. rozšíření stávajícího statku v Radčicích.

Podle § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby pro zemědělství ovšem pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu přímo nevylučuje. Veřejným zájmem je v tomto případě ochrana krajinného rázu a kvalitní zemědělské půdy. Možnost obhospodařovat předmětné pozemky není novým návrhem ÚP nijak snížena, nebo změněna oproti současnému stavu. Dle regulativů v dokumentaci pro vydání ÚPL lze v plochách zemědělských umístit **podružné stavby pro chov hospodářských zvířat, pěstování plodin a uskladnění surovin a produktů (do 50 m<sup>2</sup>), které můžou hospodaření usnadnit**

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 742/3, 742/5 a 744 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměrů podatele.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0676 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079790/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1028/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu..**

Text připomínky:

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

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji část pozemku přesunout do ploch bydlení (B), jak bylo navrženo v konceptu ÚP.

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

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

Pozemek navazuje na zastavěnou část, investor vybuduje ČOV, na kterou se mohou napojit i stávající RD.

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z tohoto důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0677 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079787/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 125/4

Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu..

Text připomínky:

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

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji možnost výstavby 1 RD a tím vybudovat rodinnou farmu. Variantně je možné pozemek zahrnout do ploch (S) – plochy pro sport, popř. (Z) - plochy sídelní zeleně.

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

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

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z tohoto důvodu se k připomínce nepřihlíží.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0678 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079786/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 569, 573, 582, 585, 636/4

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu..**

Text připomínky:

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

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemky zahrnout do ploch (S) – plochy pro sport, popř. (Z) - plochy sídelní zeleně.

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

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

Pozemky se nehodí pro zemědělskou činnost. Na požadavek klienta pro vybudování „Fotbalgolfu“

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z tohoto důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0679 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079757/16

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 799/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu..**

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemky zahrnout do ploch (Z) - plochy sídelní zeleně.

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

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z tohoto důvodu se k připomínce nepřihlíží.**