



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 133

M.3.12 KUNRATICE U LIBERCE

M.3.12 KUNRATICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0184 – Lukáš Plechatý.....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0185 – Robert Jech, Andrea Jechová, Radek Nešněra	5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0186 – Miroslav Kulhavý	13
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0187 – Ing. Jaromír Johann	16
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0188 – Ing. Jiří Chládek	22
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0673 – Lukáš Plechatý.....	26
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0674 – Lukáš Plechatý.....	27

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0184 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081528/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 123

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NESOUHLASÍM S ÚP.

ZÁDÁM O ZAHRAVU S PLOCHOU BYDLENÍ (B), PODP.
(R)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl zahrnut do ploch pro bydlení (B) popřípadě do ploch rekreace (R).

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

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

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

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

nevymezením plochy bydlení na předmětném pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a zastavěným územím. Vymezením plochy bydlení by došlo ke zrušení volného pásu oddělujícího zástavbu od lesa.

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

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

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0185 – Robert Jech, Andrea Jechová, Radek Nešněra

CJ MML 078956/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 137/2, 138/1, 138/3, 138/5, 139/1, 139/3, 139/7, 153/1, 157

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Jako dotčený spoluvlastníci nemovité věci, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, tímto podanou připomínkou navrhuje, aby bylo z návrhu územního plánu města Liberec vyřazeno rozšíření ploch zastavitelnosti, plochami bydlení a smíšených aktivit, rozkládající se na území – pozemcích v katastrálním území Kunratice u Liberce, obci Liberec, a to pozemcích

- p. č. 137/2 - orná půda o výměře 103 m²;
- p. č. 138/1 - orná půda o výměře 1215 m²;
- p. č. 138/3 - orná půda o výměře 3859 m²;
- p. č. 138/5 - orná půda o výměře 1495 m²;
- p. č. 139/1 - trvalý travní porost o výměře 21 223 m²;
- p. č. 139/3 - trvalý travní porost o výměře 9 387 m²;
- p. č. 139/7 - trvalý travní porost o výměře 134 m²;
- p. č. 153/1 - vodní plocha o výměře 2 080 m²;
- p. č. 157 - vodní plocha o výměře 674 m²;

pro rozpor přijatého řešení s ustanovením § 18 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, když řešení ve svém důsledku odporuje veřejnému zájmu na zachování udržitelného rozvoje území, přičemž navrhuje, aby plocha výtčená shora označenými pozemky byla ponechána návrhem územního plánu v režimu dosavadního územního plánu,

statutární město Liberec
Doručeno: 15.04.2018
CJ MML 078956/16
listy: 2 přílohy: 0



mniba5f5f65d0

a dále rozšířena na plochy výroby a skladování.

odůvodnění uplatněné připomínky:

Shrnutí skutečností rozhodných pro podání připomínky

[1] V našem spoluvlastnictví máme mimo jiné nemovitě věci, pozemky p. č. 137/2, p. č. 138/1, p. č. 138/3, p. č. 138/5, p. č. 139/1, p. č. 139/3, p. č. 139/7, p. č. 153/1, p. č. 157, to vše v katastrálním území Kunratice u Liberce, obci Liberec, zapsané na listu vlastnictví č. 40 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrálního pracoviště Liberec. Naše pozemky jsou pozemky označenými v návěti této připomínky, ke kterým se navrhuje změna návrhem územního plánu.

[2] Podél našich pozemků vede silnice třetí třídy č. III/29024, na které je v současné době prováděna přeložka silnice první třídy č. I/14 z Liberce na Jablonce nad Nisou a dále na Tanvald. Plánované umístění přeložky komunikace počítá s průjezdem vysokého počtu osobních a nákladních automobilů.

[3] Celkově pozemky v krajině navazují na již stávající území zastavěná velkou kruhovou křižovatkou, na které se kříží hlavní dopravní proud z Jablonce nad Nisou. Dopravní proud z průmyslové zóny jih v Liberci a odbočky ze silnice I/35, vedoucí dopravu ze směru od německé Žitavy, České Lípy, Děčína, Ústí nad Labem na jedné straně a Prahy a Turnova na druhé straně. K tomu se připojuje proud automobilů z centra města Liberec. Území tedy navazuje na důležitý dopravní uzel.

[4] Město Liberec disponuje dvěma významnými průmyslovými zónami, které však mají v současné době omezen rozvoj pro kapacitně nedostačující napojení na infrastrukturu. Existuje zde veřejný zájem na vybudování ploch výroby a skladování, kam by se mohl rozvíjet průmysl v Liberci, který poskytne v budoucnu dostatek pracovních míst pro obyvatele města a okolí. Existuje veřejný zájem na vymezení těchto ploch mimo intravilán města, ploch napojených na kapacitní infrastrukturu tak, aby byla vyvedena doprava mimo centrum města. Nad uvedené v intravilánu města Liberec je velké množství stavebních proluk vhodných na vybudování bydlení, tj. již disponuje dostatečným počtem ploch bydlení, které je v zájmu udržitelného rozvoje vhodnější využít.

[5] Pro území vytyčené pozemky označenými v návěti je navržena změna na plochy bydlení a plochy smíšených aktivit, přičemž doposud byly zčásti vedeny jako pozemky určené k zastavění průmyslovými a skladovacími objekty.

Argumentace co do nesprávnosti řešení území

[6] Považujeme za zcela nesprávné návrhem územního plánu navrhované řešení. Území, které je tvořeno mimo jiné i pozemky v našem spoluvlastnictví bude v důsledku současné stavební činnosti představovat pásmo přímo navazující na silnici první třídy spojující Ústecký kraj, Sasko, Středočeský kraj s východní částí Libereckého kraje. Jako takové bude celé území zatíženo dopravou a proto značně nevhodné pro výstavbu jakéhokoliv bydlení. Naopak takové území bude představovat vhodnou plochu pro výstavbu moderních budov pro výrobu a skladování.

[7] Nad uvedené v současné době je stávajícím územním plánem část území vedena jako zastavitelné území objekty pro výrobu a skladování, v čehož důsledku nyní mimo jiné aktivně jednáme s významným evropským investorem, který by na pozemcích rád v nejbližší době zřídil areál pro výrobu, anebo skladování, která by v konečném důsledku přinesla do oblasti Liberecka další pracovní příležitosti a vyšila HDP na obyvatele města Liberce. Zásah změnou územního plánu by nám tak způsobil značné škody.

[8] Dále nesmí zůstat bez povšimnutí, že dosavadní průmyslové zóny v Liberci jsou napojeny na komunikace bez dostatečné kapacity, což činí jejich další rozvoj a růst komplikovaným, anebo zcela nemožným. Zatímco zdejší území, a to po obou stranách budoucí silnice první třídy č. I/14 bude napojeno na velkokapacitní komunikaci, která by umožnila ve špičce pohodlnou dopravu jak pracovníků tak nákladu do a z území.

[9] Je tedy zcela patrné, že zde neexistuje veřejný zájem na napadené změně. Ze základních zásad pro tvorbu územního plánu navíc je patrné, že existuje silný veřejný zájem na zachování a rozvoji zón pro moderní výrobu a skladování, které navážou na úspěšný rozvoj města z minulosti. Při současném uvážení proluk, které ve městě existují a nejsou využity pro bydlení, je na místě shrnout, že na změnu a rozšiřování území pro výstavbu bydlení není veřejný zájem, avšak je tu významný veřejný zájem na výstavbu průmyslových areálů pro výrobu na okrajích Liberce, navázaných na dopravní infrastrukturu, které umožní rychlé vyvedení těžké dopravy mimo město a jeho širší centrum.

Závěr

[10] Podle ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

[11] Je tedy v rozporu s citovaným ustanovením, když je změna území prováděna v rozporu s veřejným zájmem, když naplnění změny nebude využívat místní doposud vybudovanou a nyní budovanou infrastrukturu, u které lze vysledovat nárůst využití, a když změna zcela zásadním způsobem naruší dosavadní rozvoj lokality, který se město zavázalo v zásadách pro tvorbu územního plánu podpořit.

[12] Popsaný přístup zcela flagrantně ohrozí podmínky života budoucích generací na území a kolem území, a to při současném vítězství nekonkrétního zájmu nad multiplikovaným zájmem veřejným, v podobě rozvoje průmyslových zón na okraji města, kde výroba nebude zatěžovat městský život, ale zároveň poskytne dostatek komfortních pracovních příležitostí.

[13] S ohledem na vše shora uvedené je tedy na místě podat připomínku a je rovněž na místě, aby jí bylo pořizovatelem územního plánu vyhověno v takovém rozsahu, že zkoumané území ponechá jako a rozšíří jako plochu určenou pro zastavení objekty určenými pro výrobu a skladování.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 137/2, 138/1, 138/3, 138/5, 139/1, 139/3, 139/7, 153/1, 157 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 138/5, 139/7, severní část pozemku parc. č. 138/3 - *stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 138/3, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 138/1 – *návrhové plochy smíšených aktivit (SA2)*, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (SA2)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3, východní cíp pozemku parc. č. 139/1, východní okraj pozemku parc. č. 153/1 – *návrhové plochy veřejných prostranství komunikací (VK)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 157, většinová část pozemku parc. č. 153/1 – *návrhové plochy smíšené obytné (BS2)*,

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 138/5, 139/7, většinová část pozemku parc. č. 153/1, severní část pozemku parc. č. 138/3 - *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 138/3, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 138/1 – *návrhové plochy smíšených aktivit (A)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3, východní okraj pozemku parc. č. 153/1, jižní cíp pozemku 157 – *návrhové plochy veřejných prostranství (P)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 157 – *návrhové plochy bydlení (B)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení (B)*,

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 138/5, 139/7, většinová část pozemku parc. č. 153/1, severní část pozemku parc. č. 138/3 - *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 138/3, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 138/1 – *návrhové plochy smíšených aktivit (A)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3, východní okraj pozemku parc. č. 153/1, jižní cíp pozemku 157 – *návrhové plochy veřejných prostranství (P)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 157 – *návrhové plochy bydlení (B)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 138/5, 139/7, většinová část pozemku parc. č. 153/1, severní část pozemku parc. č. 138/3 - *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 138/3, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 138/1 – *návrhové plochy smíšených aktivit (A)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3, východní okraj pozemku parc. č. 153/1, jižní cíp pozemku 157 – *návrhové plochy veřejných prostranství (P)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 157 – *návrhové plochy bydlení (B)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): většinová část pozemku parc. č. 153/1 – *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemky parc. č. 138/1, 138/3 – *návrhové plochy smíšených aktivit (A)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšených aktivit (A)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3 – *návrhové plochy veřejných prostranství (P)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, severovýchodní cíp pozemku parc. č. 157 – *návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S)*, západní a jihozápadní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 157 – *návrhové plochy bydlení (B)*, pozemky parc. č. 138/5, 139/7 – *přestavbová plocha bydlení (B)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení (B)*,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): většinová část pozemku parc. č. 153/1 – *stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)*, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemky parc. č. 138/1, 138/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, severovýchodní cíp pozemku parc. č. 157 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS)*, západní a jihozápadní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 157 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO)*, pozemky parc. č. 138/5, 139/7 – *plochy změn přestavbové bydlení všeobecného (BO)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO)*,

Dokumentace pro vydání (2022): většinová část pozemku parc. č. 153/1 – *stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)*, severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, pozemky parc. č. 138/1, 138/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné smíšené obytné městské (SM)*, severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM)*, pás ve střední a jižní části pozemku parc. č. 139/1, jižní cíp pozemku parc. č. 139/3 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, severovýchodní cíp pozemku parc. č. 157 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS)*, západní a jihozápadní část pozemku parc. č. 139/1, většinová část pozemku parc. č. 157 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO)*, pozemky parc. č. 138/5, 139/7 – *plochy změn přestavbové bydlení všeobecného (BO)*, jižní cíp pozemku parc. č. 139/1 – *stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO)*.

Územní plán z roku 2002 stanovil předmětným pozemkům následující funkční využití: pozemek parc. č. 138/5 – *stabilizované plochy ostatní zvláštní vybavenosti - areál integr. záchr. systému*, pás ve střední části pozemku parc. č. 139/1, pás v jižním cípu pozemku a severní okraj pozemku parc. č. 139/3, pozemek parc. č. 139/7, sverní okraj pozemku parc. č. 138/3 – *stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti*, pás při severní hranici pozemku parc. č. 138/3, pás při severovýchodní hranici pozemku parc. č. 139/3 – *stabilizované plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň*, pozemky parc. č.

139/3 138/3, 138/1, severní a severovýchodní část pozemku parc. č. 139/1 – *návrhové plochy pracovních aktivit - drobná výroba, sklady*, střední a jižní část pozemku parc. č. 139/1, pozemek parc. č. 157, 153/1 – *stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině*.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženými funkčními využitími pozemků jako ploch smíšených aktivit a ploch bydlení a požaduje vymezit na předmětných pozemcích plochu výroby a skladování.

V souladu s § 19 stavebního zákona Projektant ÚP posoudil stav území a v konceptu ÚP (2011) vymezil částečně stabilizovanou a částečně návrhovou *plochu smíšených aktivit* přibližně v těch částech předmětných pozemků, jež byly v ÚPML zařazeny do návrhových *ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, stavebnictví*. Na pozemku parc. č. 139/3 se nachází prodejna autobazaru, proto byla většinová část pozemku parc. č. 139/3 zařazena do stabilizovaných ploch smíšených aktivit. Pozemek parc. č. 138/1, většinová část pozemku parc. č. 138/3 a severozápadní část pozemku parc. č. 139/1 byly v konceptu ÚP (2011) zařazeny do návrhové plochy smíšených aktivit 3.61.SA2. V pozdějších fázích projednávání ÚPL měla tato plocha označení 3.61.A.2.40.30.s a byla rozšířena mj. i na celou plochu pozemku parc. č. 138/3. Tato plocha, která je v ÚPL kategorizována jako plocha změn (rozvojová) zastavitelná *smíšená obytná městská s* označením Z3.61.SM.2.40.30.s představuje rozšíření stávajícího areálu servisních ploch ve vazbě na zastavěné území smíšené zástavby a připravenou infrastrukturu podél silnice I/14, které bude přispívat k rozvoji místní části Kunratice v souladu s požadavkem na umístění celoměstských potřeb.

Plochy smíšených aktivit, které jsou v ÚPL nově přeznačeny jako *plochy smíšené obytné městské* dle regulativů v ÚPL umožňují jako přípustné využití umístit mj. *nerušící výrobu, řemeslnou výrobu, sklady a opravy. Čistá – drobná – nerušící výroba* dle definice uvedené ve výrokové části ÚPL představuje moderní, řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, malým obratem materiálu a vyvolanou dopravou, často propojené s bydlením majitele. Svým provozováním na příslušných pozemcích z hlediska hygienických vlivů by nerušící výroba neměla snižovat kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích.

Vymezení ploch pro výrobu dle požadavku podatele je v dané lokalitě nevhodné, neboť plochy, které by měly charakter ploch výroby, se v lokalitě nevyskytují. V okolí předmětných pozemků jsou v ÚPL navrženy rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení všeobecné, proto je vhodné na předmětných pozemcích vymezovat plochy pro aktivity, které nebudou narušovat pohodu bydlení. Podatel uvádí, že se předmětné části dotčených pozemků nacházejí v plochách výroby a skladování, což dle ÚPML neodpovídá skutečnosti, neboť se tyto části pozemků nacházejí v *plochách pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví*. Podmínky prostorového uspořádání pro předmětné *plochy smíšené obytné městské*, odpovídají podmínkám platným v ÚPML pro *plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví*, které umožňují mj. *stavby pro průmyslovou výrobu (živnostenské výroby, lehký průmysl, montážní závody), provozovny drobné/řemeslné výroby, sklady a skladovací plochy*. Do *ploch smíšených obytných městských* je v ÚPL zařazen rovněž areál výrobce plastových obalů a výrobků Novoplast Liberec, nacházející se rovněž ve stejné lokalitě na pozemcích v blízkosti silnice I/14 v k. ú. Kunratice u Liberce, které jsou v ÚPML rovněž zařazeny do *ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví*.

Pro plochu změn (rozvojovou) zastavitelnou *smíšenou obytnou městskou s* označením Z3.61.SM.2.40.30.o, která zasahuje na předmětné pozemky parc. č. 138/3, 138/1, 137/2 a na severozápadní část pozemku parc. č. 139/1, je vedle toho ve výrokové části ÚPL uvedena podmínka, která v této ploše vylučuje umístění staveb pro bydlení kromě bydlení majitele/správce.

Podatel dále upozorňuje na to, že současné průmyslové zóny v Liberci narážejí na bariéry svého rozvoje vzhledem ke svému nedostačujícímu napojení na dopravní infrastrukturu, a že je ve veřejném zájmu vymezovat nové plochy výroby a skladování, zejména s ohledem na tvorbu nových pracovních míst. Je faktem, že pro Liberec jako hospodářské centrum regionu je vhodné vymezit odpovídající rozsah ploch pro rozvoj průmyslové výroby, neboť v takto významných centrech osídlení jsou vymezeny plochy pro pracovní aktivity v rozsahu přibližně 80 m²/obyvatele, což v případě Liberce představuje potřebu cca 830 ha. ÚPL vymezuje tyto plochy v rozsahu 546,1 ha, což představuje přibližně 65,8 % skutečné potřeby. Je však třeba vzít v úvahu to, že plochy pro výrobu je možné vymezit pouze tam, kde nebude jejich přítomnost konfliktní s jinými funkčními využitími, a kde bude její umístění urbanisticky vhodné. Místní část Kunratice byla v ÚPL vyhodnocena relativně oddělená venkovská část města tvořená původním sídlem Kunratice se značnými prostorovými prolukami v rozptýleném bydlení a „brownfields“ nedokončeného a asanovaného areálu DTC, který je navržen pro přestavbu na bydlení. Záměrem Projektanta ÚP je dostavbou volných ploch podél silnice I/14 na spojnici Liberce a Jablonce nad Nisou koncentrovaným městským a příměstským bydlením vytvořit komplexní městskou čtvrť navazující bezprostředně na příměstskou rekreační krajinu. Do tohoto kontextu není smysluplné navrhopvat nové rozsáhlé plochy pro výrobu, neboť pro ně jsou v ÚPL vymezeny jiné vhodnější plochy. ÚPL rozšiřuje stávající průmyslové zóny v Liberci o nové rozvojové plochy a navrhuje zlepšení jejich dopravního napojení nově navrženou sběrnou obvodovou komunikací. Podatel mimo to uvádí, že je ve veřejném zájmu vymezovat plochy výroby a skladování mimo centrum města. ÚPL tu zásadu ovšem respektuje, neboť nové návrhové plochy vymezuje v okrajových částech města v návaznosti na stávající průmyslové zóny.

Podatel dále uvádí, že území je značně zatíženo dopravou, a proto není vhodné k výstavbě bydlení. Na předmětných pozemcích je v ÚPL vymezena plocha změn (rozvojová) zastavitelná *bydlení všeobecného Z3.63.BO.2.15.70.v*, a to pouze na západní a jihozápadní části pozemku parc. č. 139/1 a na pozemku parc. č. 157. Tato rozvojová plocha je navržena jen v omezeném rozsahu jako doplnění proluk v zástavbě a s ohledem na to, že navazuje na stávající obytnou zástavbu, a že je zde připravena technická infrastruktura. Původně navrhovaná rozvojová plocha bydlení byla v novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) zmenšena o návrhovou *plochu občanského vybavení – sportu 3.75.S.2.10.70.o*, která byla z dopravně exponované lokality na pozemku parc. č. 137/1 v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) přesunuta do klidovější polohy na pozemku parc. č. 139/1. Tato plocha, která je v ÚPL nově kategorizována jako plocha občanského vybavení – sportu s označením *Z3.75.OS.2.10.70.s* by měla svou rekreační funkcí posílit roli nově navrhovaného lokálního centra v lokalitě DTC – Kunratická. Tato plocha navazuje na rozvojové plochy bydlení všeobecného a na připravenou technickou infrastrukturu. Rozvojová *plocha bydlení všeobecného Z3.63.BO.2.15.70.v* tak bude před vlivy dopravy chráněna především výstavbou na *plochách smíšených obytných městských*, od nichž bude navíc oddělena výše zmíněnou plochou pro sport. Rozhodování o změnách v území je v *plochách Z3.61.SM.2.40.30.s, Z3.63.BO.2.15.70.v, Z3.75.OS.2.10.70.s* dle výrokové části ÚPL podmíněno zpracováním územní studie, která na rozdíl od ÚPL může v těchto plochách případně navrhnout určitá protihluková opatření.

Na předmětné pozemky parc. č. 138/5 a 139/7 pak zasahuje *plocha změn přestavbová bydlení všeobecného s označením P3.46.BO.8.40.40.s*, která se skutečně nachází v místě těsně přiléhajícím k silně dopravně zatížené silnici I/14. Na této ploše je však výstavba podmíněna tím, že bude *měřením prokázáno dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných prostorech staveb*. Výstavba v této lokalitě tak bude možná pouze po provedení dostatečných protihlukových opatření, jako např. umístění protihlukového valu.

Pro lokalitu, jejíž součástí jsou i předmětné pozemky parc. č. 138/5 a 139/7, byla zpracována územní studie *Liberec Kunratická*, která byla pořizovatelem schválena dne 18. 12. 2020 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS mezi řešenou lokalitou a silnicí I/14 navrhuje zemní val délky cca 310 m a výšky 1,0 – 3,5 m nad vozovkou silnice, který bude ozeleněn a případně bude možné dle výsledků akustické studie osadit v jeho koruně protihlukovou stěnu potřebné výšky a délky. Protihluková opatření v části předmětné lokality tak byla dostatečně prověřena územní studií.

Na částech pozemků parc. č. 139/1, 139/3, 157 a 153/1 je navržena komunikace jako *plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch* s označením *Z3.65.PP*, která je určena pro doplnění komunikační smyčky propojující novostavbu silnice I/14 a Janovskou ulici a pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch.

Na pozemku parc. č. 153/1 byla původně v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová *plocha bydlení 3.64.BS2*, která byla v dalších fázích projednávání ÚPL vyřazena na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu MML ŽP:

*3.64.BS2 - orgán ochrany přírody a krajiny **nesouhlasí** s návrhem. Realizace tohoto záměru by znamenala negativní ovlivnění významného krajinného prvku chráněného dle § 4 odst. 2 zákona (vodní plochy s prameništěm a mokřadním společenstvy) a negativní zásah do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*

Z výše uvedeného je patrné, že dotčený orgán v této lokalitě nesouhlasil s rozvojem, a proto byl předmětný pozemek v návrhu pro společné jednání (2012) projektantem ÚP přeřazen do nezastavitelných *ploch sídelní zeleně*, které jsou v ÚPL kategorizovány jako *plochy zeleně sídelní (ZS)*.

Podatel rovněž uvádí, že zařazení předmětných pozemků mezi *plochy smíšených aktivit* a *plochy bydlení* mu způsobí škody, protože v době podání připomínky byl v jednání s investorem, který by chtěl na předmětných plochách zřídit areál pro výrobu nebo skladování. Jak již bylo výše uvedeno, podmínky pro umístování staveb na *plochách smíšených aktivit*, resp. na *plochách smíšených obytných městských* odpovídají podmínkám pro *plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví*. Podatel tak nemůže být negativně dotčen změnou těchto podmínek, protože do *plochy smíšených aktivit* je možné umísťovat stavby pro *nerušící výrobu, řemeslnou výrobu, sklady a opravy*. Zbylé části předmětných pozemků byly v ÚPML většinou zahrnuty mezi nezastavitelné *plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině*. Jejich zařazením mezi plochy bydlení všeobecného a plochy občanského vybavení – sportu dojde naopak ke zhodnocení těchto pozemků, a proto opět nelze konstatovat, že způsobí podateli škodu, protože podle ÚPML není možné na těchto plochách umísťovat žádné stavby s výjimkou sakrálních objektů, telekomunikačních zařízení a některých součástí staveb dopravní infrastruktury.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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 jedině zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do ploch smíšených aktivit (A), ploch bydlení (B), ploch občanského vybavení – sportu (S), ploch sídelní zeleně (Z) a ploch veřejných prostranství (P). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné

projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM), ploch bydlení všeobecného (BO), ploch občanského vybavení – sportu (OS), ploch zeleně sídelní (ZS) a ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měňnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0186 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077857/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 122

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, [REDACTED] jsem podal dne 2.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Kunratice u Liberce p.č. 122 nyní veden jako zahrada, dle platného ÚP Liberce plochy zahrádek a zahrádkových osad. Žádal jsem o změnu využití pozemku na plochu bydlení čistého a na této žádosti trvám, popřípadě změna na plochy rekreace.

Pozemky jsem koupil jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako plochy zahrádek a zahrádkových osad.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.

Zpracovatelem nového ÚP byly svévolně některé plochy dříve zařazené jako plochy zahrádek a zahrádkových osad zařazené jako zeleň a některé jako plochy bydlení. V mnoha případech jsou sousední pozemky zařazené různě. Jak jsem výše uvedl, tato skutečnost mě poškozuje.

Bylo namítáno, že pozemek je v ochranném pásmu lesa.

Je to okraj náletového lesíka, ne lesa, kde se běžně staví a hranice s náletovým lesíkem je jedním rohem mého pozemku a přes údolí.

Nadále trvám o zařazení pozemku na plochy bydlení, popřípadě na plochy rekreace.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 122 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy rekreace individuální (RI)

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy rekreace individuální (RI)

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním vymezením pozemku parc. č. 122 v plochách sídelní zeleně (Z). Pozemek koupil jako investici. V roce 2009 požádal o změnu funkčního využití pozemku na bydlení čisté a požaduje, aby pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení (B) popřípadě ploch rekreace (R).

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

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

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

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

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude

rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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 není právní nárok také kvůli tomu, že do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“, například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Podatel dále uvádí, že v době kdy pozemek kupoval, byl pozemek v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnut do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jeho změnou na nezastavitelný pozemek by byl finančně poškozen a musel by SML zažalovat o finanční vyrovnání.

Na základě požadavku „pozemky parc. č. 118, 122 k.ú. Kunratice u Liberce – prověřit možnost vymezení ploch pro rekreaci“, který byl vydán v rámci Požadavků 2018 pořizovatele a určeného zastupitele a s ohledem na ÚPML, který pozemek podatele zahrnul do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky, projektant opětovně prověřil funkční využití předmětného pozemku z hlediska náhrad za změnu v území. V této věci bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky a v novém návrhu pro společné jednání (2016) byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, s důrazem, aby do ploch sídelní zeleně byly zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Vymezení předmětného pozemku v plochách sídelní zeleně nebylo vyhodnoceno jako nezbytně nutné, a proto byl pozemek v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch rekreace individuální (RI).

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0187 – Ing. Jaromír Johann

CJ MML 056588/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 159/2, 159/4, 168, 158/2, 194/2, 159/1, 159/9, 159/10 (pozemky parc. č. 159/1, 159/9, 159/10 byly v době podání připomínky v KN vedeny jako jeden pozemek parc. č. 159/1)

Vyhodnocení: **Připomínce se vyhovuje.**

Text připomínky:

1. Nesouhlasíme se stanoveným koeficientem podlažnosti a zastavitelností stanoveným v návrhu ÚP takto: 3.46B3.25.50.s, 3.50.B3.25.50.s.
2. Nesouhlasíme s vymezením části plochy přimknuté k nové spojnici Liberec – Jablonec jako 3.49.C3.30.40.s

ODŮVODNĚNÍ

K bodu 1:

V srpnu 2014 schválilo Zastupitelstvo města Liberce (ZML) změnu závazné části územního plánu č. 56B. Touto změnou byly plochy původně určené pro výstavbu diagnosticko - terapeutického centra nemocnice Liberec změněny na plochy smíšené městské. Již z toho je zřejmé, že ZML předpokládalo v tomto území výstavbu městského typu, jistě i z důvodu blízkého umístění sídliště Kunratická.

Novým návrhem zpracovatel předpokládá výstavbu bytových objektů do 3 nadzemních podlaží se zastavitelností do 25% plochy pozemku. Tyto parametry však naprosto neodpovídají obecnému vnímání městského typu zástavby a jsou daleko blíže parametrům rodinných domů (2 NP a 20% zastavitelnost).

Vzhledem k tomu, že investor na základě původní změny územního plánu již zahájil projektovou přípravu zástavby uvedeného území, kde logicky předpokládal zástavbu městského typu, žádáme o přehodnocení tohoto návrhu a úpravu jeho parametrů.

NAVRHUJEME,

aby funkční využití plochy bylo změněno na B5.40.40.

K bodu 2:

Uvedeným usnesením ZML byla celá předmětná plocha stanovena jako plochy smíšené městské. Z toho také vycházel investor při projektové přípravě staveb. V současném návrhu je, dle našeho názoru, nesprávně část této plochy přimknutá ke komunikaci stanovena jako plocha smíšená centrální 3.49.C3.30.40. Z toho vyplývá, že v této ploše by povinně měla být umístována zařízení občanské vybavenosti. Toto řešení, koncentrující občanskou vybavenost do jedné plochy, nám připadá zcela umělé a nefunkční. Je samozřejmé, že v území tohoto rozsahu musí být uvažovány i plochy občanského vybavení, umístované především v parteru bytových staveb. Vzhledem k velikosti řešeného území však předpokládáme, že rozptýlení občanské vybavenosti v celé ploše je mnohem funkčnější a pro obyvatele příjemnější. Musíme předpokládat, že většina obyvatel bude pro cesty do zaměstnání apod. používat osobní vozidla a i pro pěší dostupnost je pak pro ně přijatelnější umístění občanské vybavenosti co nejbliže jejich bytu, tedy zhruba uprostřed této plochy, nikoliv na jejím okraji. I představa pěšího přístupu, kdy si na cestě od MHD na začátku plánované zástavby koupím nákup a s plnými taškami poputuji přes celou plochu až na druhý konec je nepřijatelná.

NAVRHUJEME,

aby funkční využití plochy bylo změněno na B5.40.40.

Až konkrétní projektové řešení bude stanovovat umístění ploch občanské vybavenosti v jednotlivých objektech, vyplývajících z logiky uživatelského komfortu a konkrétního umístění jednotlivých objektů a řešení odpočinkových a zelených ploch v území.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 159/2, 159/4, 168, 158/2, 194/2, 159/1, 159/9, 159/10 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): střední a severní část pozemků parc. č. 159/9, 159/4, pozemek parc. č. 159/1 – *přestavbové plochy bydlení čistého (BC4)*, pozemky parc. č. 168, 194/2, jižní a střední část pozemku parc. č. 159/2, střední a severní část pozemku parc. č. 158/2 – *návrhové plochy bydlení čistého (BC4)*, pás v jižní části pozemků parc. č. 159/9, 159/4 – *přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*, jižní část pozemků parc. č. 159/9, 159/4, severní okraj pozemku parc. č. 159/10 – *přestavbové plochy smíšené centrální (SC6)*, většinová část pozemku parc. č. 159/10, jižní cíp pozemku parc. č. 159/9 a jihozápadní okraj pozemku parc. č. 159/4 – *stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*, pás v jižní části pozemku parc. č. 158/2 a jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 159/4 – *návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*, jižní část pozemku parc. č. 158/2 a severní část pozemku parc. č. 159/2 – *stabilizované plochy přírodní nelesní (PN)*,

Návrh pro společné jednání (2012): střední a severní část pozemků parc. č. 159/4, 159/9 – *přestavbové plochy bydlení (B4.30.40)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 – *návrhové plochy bydlení (B4.25.50)*, jižní část pozemků parc. č. 159/9, 159/4 – *přestavbové plochy smíšené centrální (C4.30.40)*, pozemek parc. č. 159/10, jihozápadní okraj pozemku parc. č. 159/4 a jižní cíp pozemku parc. č. 159/9 – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*, pozemky parc. č. 159/1, 159/2 – *stabilizované plochy zemědělské (K)*,

Návrh pro veřejné projednání (2013): střední a severní část pozemků parc. č. 159/4, 159/9, pozemek parc. č. 159/1 – *přestavbové plochy bydlení (B3.25.50)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168, jižní část pozemku parc. č. 159/2 – *návrhové plochy bydlení (B3.25.50)*, jižní část pozemků parc. č. 159/9, 159/4, severní okraj pozemku parc. č. 159/10 – *přestavbové plochy smíšené centrální (C3.30.40)*, většinová část pozemku parc. č. 159/10, jihozápadní okraj pozemku parc. č. 159/4 a jižní cíp pozemku parc. č. 159/9 – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*, severní část pozemku parc. č. 159/2 – *stabilizované plochy zemědělské (K)*,

Nový návrh pro společné jednání (2016): střední a severní část pozemků parc. č. 159/4, 159/9 – *přestavbové plochy bydlení (B.3.25.50.s)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 – *návrhové plochy bydlení (B.3.25.50.s)*, jižní část pozemků parc. č. 159/9, 159/4, severní okraj pozemku parc. č. 159/10 – *přestavbové plochy smíšené centrální (C.30.40.s)*, většinová část pozemku parc. č. 159/10, jihozápadní okraj pozemku parc. č. 159/4 a jižní cíp pozemku parc. č. 159/9 – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*, pozemek parc. č. 159/1, 159/2 – *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 159/4, 159/9, většinová část pozemku parc. č. 159/10 – *přestavbové plochy bydlení (B.8.40.40.s)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 – *návrhová plocha bydlení (B.8.30.40.s)*, pozemky parc. č. 159/2, 159/1 – *stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)*, západní cíp pozemku parc. č. 159/10 – *stabilizované plochy veřejných prostranství (P)*,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 159/4, 159/9, 159/10 – *plochy změn přestavbové bydlení všeobecného (BO.8.40.40.s)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO.8.30.40.s)*, pozemek parc. č. 159/2 – *stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)*, pozemek parc. č. 159/1 – *stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*,

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 159/4, 159/9, 159/10 – *plochy změn přestavbové bydlení všeobecného (BO.8.40.40.s)*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 – *plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO.8.30.40.s)*, pozemek parc. č. 159/2 – *stabilizované plochy zeleně*

sídelní (ZS), pozemek parc. č. 159/1 – stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul většinou část pozemků parc. č. 159/9, 159/4 do *přestavbových ploch smíšených městských*, pozemky parc. č. 158/2, 194/2, 168 do *návrhových ploch smíšených městských*, pozemek parc. č. 159/2 do *stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travních porostů a ostatních ploch v krajině*, pozemek parc. č. 159/1 do *návrhových ploch přírody a krajiny - lesních porostů*, pozemek parc. č. 159/10 a jižní okraj pozemku parc. č. 159/1 do *stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městské zeleně* a jihovýchodní okraj pozemku parc. č. 159/4 do *stabilizovaných ploch ostatních zvláštní vybavenosti - areál integrovaného záchranného systému*.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

1.

Podatel nesouhlasí se stanoveným koeficientem podlažnosti a zastavitelnosti pro předmětné přestavbové a návrhové plochy bydlení 3.46.B.3.25.25.50.s a 3.50.B.3.25.50.s a navrhuje jeho změnu pro obě plochy na B5.40.40. Upozorňuje na to, že předmětným částem pozemků bylo v platném územním plánu změnou č. 56B stanoveno funkční využití plochy smíšené městské, které předpokládají zástavbu městského typu. Podle podatele koeficienty stanovené v novém návrhu pro společné jednání (2016) neodpovídají parametrům zástavby městského typu a namísto toho jsou blízké parametrům zástavby rodinnými domy (2 NP, Kn 20 %).

Projektant ÚP zahrnul v konceptu ÚP (2011) střední a severní části předmětných pozemků do přestavbových ploch bydlení čistého s označením 3.46.BC4 a východní části předmětných pozemků do návrhových ploch bydlení čistého s označením 3.50.BC4. Tyto plochy umožňovaly zastavět 30 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 4 nadzemních podlaží chvčetně podkroví a o maximální výšce 16 m. Jižní části předmětných pozemků byly zahrnuty do přestavbových ploch smíšených centrálních, které umožňovaly zastavět 60 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 6 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 23 m. Maximální podlažnost staveb a koeficienty zastavění nadzemními stavbami byly stanoveny pro tuto lokalitu po jejím důkladném předchozím zhodnocení. Přitom byl kladen důraz na ochranu urbanistických hodnot území a na zajištění požadovaného rozvoje v této části města. V rámci projednávání konceptu ÚP (2011) dotčený orgán MML ŽP nesouhlasil s vymezením výše uvedených rozvojových ploch pro bydlení a smíšených centrálních a s nimi související přestavbové plochy veřejných prostranství – komunikace 3.48.VK. K těmto plochám uplatnil následující stanovisko:

*„3.46.BC4. 3.47.BC4. 3.48.VK. 3.49.SC6. 3.50.BC4 (lokalita na Kunratické za kruhovým objezdem) orgán ochrany přírody **nesouhlasí** se změnou funkčního využití na těchto lokalitách. Jedná se o krajinářsky cenné území na pohledově exponovaném horizontu mezi Harcovským hřbetem (CHKO Jizerské hory) a Prosečským hřbetem s rozptýlenou zástavbou na okraji obce. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny **požaduje dohodnout podmínky**, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. odstup lokalit od hranice lesa pro zachování cenných společenstev ekotonů a pro zajištění ekologicko - stabilizační funkce VKP lesa ve smyslu § 4 zákona, snížení podlažnosti a snížení plošného zastavění pro ochranu krajinného rázu ve smyslu §12 zákona).“*

V návaznosti na nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu MML ŽP a s ohledem na to, že pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vydal v rámci Požadavků 2012/13 požadavek „prověřit

koeficienty zastavěnosti“, Projektant ÚP upravil v návrhu pro společné jednání (2012) prostorové vymezení, koeficient zastavění nadzemními stavbami a maximální výšku staveb pro výše uvedené plochy. Přestavbové plochy bydlení s označením 3.46.B4.30.40 a přestavbové plochy smíšené centrální s označením 3.49.C4.30.40 tak nově umožňovaly zastavět 30 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 4 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 17 m. Návrhová plocha bydlení s označením 3.50.B4.25.50 nově umožňovala zastavět 25 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 4 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 17 m.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) bylo dále upraveno vymezení a regulační kódy pro předmětné přestavbové a návrhové plochy, kterým byly nově přiřazeny kódy 3.46.B.3.25.50.s, 3.49.C.3.30.40.s a 3.50.B.3.25.50.s. Přestavbové plochy bydlení s označením 3.46.B.3.25.50.s a návrhové plochy bydlení s označením 3.50.B.3.25.50.s tak nově umožňovaly zastavět 25 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 3 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 15 m. Přestavbové plochy smíšené centrální s označením 3.49.C.3.30.40.s nově umožňovaly zastavět 30 % plochy nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 3 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 15 m. K této změně došlo s ohledem na pokyn „rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“, který byl Zastupitelstvem schválen v rámci Pokynů 2015.

ÚPML zahrnul předmětné části pozemků v katastrálním území Kunratice u Liberce do *přestavbových a návrhových ploch smíšených městských*. Určujícím typem zástavby jsou pro toto funkční využití „viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností“. Vícepodlažní bytové domy jsou v těchto plochách přípustné s podmínkou, že svou výškou a hmotou neporuší architektonický charakter lokality“.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byly vyhodnoceny připomínky v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na to pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vydal v rámci Požadavků 2018 požadavek „prověřit možnost zahuštění zástavby a zvýšení max. výšky v lokalitě Kunratická na B8 (3.46.B..., 3.49.C... a 3.50.B...)“.

Projektant ÚP vzal v úvahu argumenty podatele a v souladu s výše uvedeným požadavkem nově prověřil stav a hodnoty v území a pro předmětné rozvojové plochy v novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) změnil regulační kódy na 3.46.B.8.40.40.s a na 3.50.B.8.30.40.s. Plochu 3.49.C.3.30.40.s pak sloučil s plochou 3.46.B.8.40.40.s.

Ke změně koeficientu zastavění nadzemními stavbami, koeficientu zeleně a maximální podlažnosti v předmětných rozvojových plochách došlo i s ohledem na výhledovou velikost města Liberce, která je ve výrokové části ÚPL nově stanovena na hodnotu 110 000 trvale bydlících obyvatel v roce 2030. Úprava koeficientu reaguje zároveň na pokyn „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“, který byl schválen Zastupitelstvem v rámci Pokynů 2015. V ÚPL je celkově navrhován menší plošný rozvoj. K tomu, aby bylo možno dosáhnout požadované výhledové velikosti města, je nutné přikročit k zahušťování zástavby ve stabilizovaných i v rozvojových plochách města. V rámci toho došlo ke změnám regulačních kódů i v rozvojových plochách, které jsou předmětem této připomínky.

Výstavba v této lokalitě je dle výrokové části ÚPL podmíněna zpracováním územní studie, která oproti ÚPL upřesňuje intenzitu využití ploch a podlažnost staveb v jednotlivých částech této lokality. Pro

lokalitu, jejíž součástí je i předmětný pozemek, byla zpracována územní studie *Liberec Kunratická*, která byla pořizovatelem schválena dne 18. 12. 2020 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS navrhuje výšku objektů maximálně 3 nadzemní podlaží, kromě centrální části s maximálně 4 podlažími s možností umístit bodovou akcentaci až na 7 nadzemních podlaží. Dále územní studie počítá pro předmětné návrhové plochy s celkovou zastavěnou plochou nadzemních staveb 21454 m², což při celkové ploše rozvojových ploch 3.46.B.8.40.40.s a 3.50.B.8.30.40.s 78 207 m², činí přibližně 27,4 % těchto ploch. Regulační kódy pro tyto plochy přitom umožňují zastavět 40 % ploch nadzemními stavbami a umísťovat stavby o maximálně 8 nadzemních podlažích včetně podkroví a o maximální výšce 30 m.

V novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné části pozemků zařazeny do ploch bydlení (B) a následně byly tyto části v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce v bodě 1. vyhovuje.

2.

Podatel nesouhlasí se zařazením částí předmětných pozemků parc. č. 159/1, 159/4 v k. ú. Kunratice u Liberce přiléhajících k silnici I/14 do *ploch smíšených centrálních* (3.49.C3.30.40.s). Požaduje, aby tato část pozemků byla zahrnuta do *ploch pro bydlení* s regulačním kódem B5.40.40.

Projektant ÚP v rámci tvorby konceptu ÚP (2011) s ohledem na historický vývoj města, kdy v rámci slučování několika malých sídel vznikala jejich lokální centra v podobě zahuštěné zástavby se zařízeními občanského vybavení integrovanými do obytných nebo administrativních objektů, navrhl v ÚPL toto podpořit. Lokální centra byla v konceptu ÚP (2011) vyjádřena v rámci *ploch smíšených centrálních* (SC) a v rámci návrhu pro společné jednání (2012) a v následujících fázích projednání jako *plochy smíšené centrální* (C). Jižní části předmětných pozemků byly proto v konceptu ÚP (2011) navrženy jako *přestavbové plochy smíšené centrální* s označením 3.49.SC, které byly určeny pro soustředěné kolektivní bydlení včetně vybavení nového lokálního centra Kunratic. V návaznosti na tyto plochy byla vymezena *přestavbová plocha veřejných prostranství – komunikace* s označením 3.48.VK pro vytvoření veřejného náměstí v budoucím lokálním centru. Na dalších částech pozemků pak byla vymezena *přestavbová plocha bydlení čistého* jako přestavba bývalého areálu DTC na soustředěné kolektivní bydlení.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla plocha 3.48.VK spojena se sousední plochou smíšenou centrální jako plocha 3.49.C4.30.40. V návrhu pro veřejné projednání (2013) pak byla část plochy 3.49.C připojena k ploše 3.46.B3.25.50, což bylo v souladu s požadavkem „prověřit možnost rozšíření plochy 3.46.B“, který vydal pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci Požadavků 2012/13.

V rámci Požadavků 2018 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pro předmětné plochy vydal požadavek „prověřit potřebu plochy C, případně zahrnout do B“. V návaznosti na to Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území

sloučil v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) předmětnou *přestavbovou plochu smíšenou centrální 3.49.C.3.30.40.s s přestavbovou plochou 3.46.B3.25.50* (nyní vedena jako P3.46), která je určena pro *bydlení*. Ke sloučení došlo s ohledem na přehodnocení potřeby vymezení plochy pro lokální centrum v této lokalitě.

Požizovatel vzal v úvahu argumenty podatele, podle něhož je nesprávné povinně umísťovat zařízení občanské vybavenosti a koncentrovat tak občanskou vybavenost do jedné plochy. Podmínky prostorového uspořádání pro *plochy smíšené centrální* dle nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) skutečně vyžadovaly v těchto plochách domy smíšené funkce, u nichž je minimálně jedno podlaží určeno pro občanskou vybavenost. *Plochy bydlení*, které namísto *plach smíšených centrálních* podatel požadoval (v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) označené jako *plochy bydlení všeobecného*), umožňují bydlení a zároveň i občanské vybavení, ale nepředurčují rozsah občanské vybavenosti. Domy smíšené funkce jsou u těchto ploch uvedeny jako hlavní využití vedle rodinných domů a bytových domů.

Potřebu a rozsah ploch pro bydlení a ploch pro občanskou vybavenost byly detailněji prověřeny územní studií *Liberec Kunratická* byla zpracována pro předmětnou lokalitu a která byla pořizovatelem schválena dne 18. 12. 2020 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. ÚS navrhuje občanskou vybavenost v podobě obchodních jednotek do centrální části lokality na a dále rovněž mateřskou školkou a domov pro seniory do okrajových částí lokality. Pro takto velkou plochu není vhodné předurčovat umístění občanské vybavenosti vymezením plochy *smíšené centrální*, neboť právě to je předmětem řešení v územní studii.

Smyslem vymezení *plachy smíšené centrální* v této lokalitě bylo vytvoření lokálního centra. Právě tímto vymezením byl však jednoznačně předem dán rozsah a umístění lokálního centra. Toto ovšem je předmětem územní studie, která stanovuje nejvhodnější vymezení plochy pro lokální centrum. Územní studie řeší území ve větší podrobnosti než ÚPL, a proto může vymezit lokální centrum i v jiných plochách než územní plán.

V novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné části pozemků zařazeny do ploch bydlení (B) a následně byly tyto části v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce v bodě 2. vyhovuje.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0188 – Ing. Jiří Chládek

CJ MML 052945/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 64/1, 64/2 a 65

Vyhodnocení: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

Žádám o úpravu územního plánu v k.ú. Kunratice u Liberce na pozemkových parcelách číslo 64/1, 64/2 a 65, které jsem zakoupil s úmyslem postavení rodinného domu. V současném i v navrhovaném územním plánu jsou tyto pozemky určeny k plnění funkce zeleně. Vzhledem k tomu, že pozemky navazují na stávající zástavbu a dle informací na ŘSD bude nově budovaná komunikace v daném úseku opatřena protihlukovou stěnou věřím, že změna na pozemky určené k zástavbě bude možná.

Za kladné vyřízení mé žádosti předem děkuji.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 64/1, 64/2 a 65 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 64/1 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemek parc. č. 65, většinová část pozemku parc. č. 64/2 - návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK), severovýchodní okraj pozemku parc. č. 64/2 – stabilizované plochy dopravní infrastruktury silniční (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 64/1 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 65, většinová část pozemku parc. č. 64/2 - návrhové plochy veřejných prostranství (P), severovýchodní okraj pozemku parc. č. 64/2 – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 64/1 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 65, většinová část pozemku parc. č. 64/2 - návrhové plochy veřejných prostranství (P), severovýchodní okraj pozemku parc. č. 64/2 – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 64/1 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 65, většinová část pozemku parc. č. 64/2 - návrhové plochy veřejných prostranství (P), severovýchodní okraj pozemku parc. č. 64/2 – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 64/1 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 65, většinová část pozemku parc. č. 64/2 - návrhové plochy veřejných prostranství (P), severovýchodní okraj pozemku parc. č. 64/2 – návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 64/1 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO), pozemky parc. č. 64/2, 65 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 64/1 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO), pozemky parc. č. 64/2, 65 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 64/1 a převážnou část pozemku parc. č. 64/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 64/2 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně, pozemek parc. č. 65 zahrnul do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti a severovýchodní cíp pozemku parc. č. 64/2 pak zařadil do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel žádá o zařazení pozemků do ploch pro bydlení, protože navazují na stávající zástavbu a nově budovaná komunikace bude v této části opatřená protihlukovou stěnou.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 64/1 funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území, protože pozemek se nacházel v sousedství připravované přeložky I/14, u níž se předpokládala zvýšená hlučnost a prašnost v území, a tím pádem nevhodnost k vymezení nových ploch pro bydlení. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena. Do ploch sídelní zeleně byl pozemek parc. č. 64/1 vymezen opakovaně i v následujících fázích projednávání ÚPL až do nového návrhu pro společné jednání (2016).

Pozemek parc. č. 65 a většinová část pozemku parc. č. 64/2 byly v konceptu ÚP (2011) zahrnuty do návrhových ploch veřejných prostranství – komunikace (VK), protože v uvedeném období byla v přípravě výstavba přeložky silnice I/14 Kunratice – Jablonec nad Nisou. Na uvedených pozemcích se v rámci výstavby počítalo s realizací úrovně křižovatky přeložky silnice I/14 s ulicí Janovskou. Napojení místní komunikace na silnici I/14 mělo zajistit páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch bydlení a rekreace v západní části zastavěného území k. ú. Kunratice u Liberce. V následujících fázích projednávání ÚPL až do nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly uvedené pozemky zařazeny do návrhových ploch veřejných prostranství (P).

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) došlo k prověření možnosti zahrnout výše uvedené pozemky do ploch pro bydlení. Pozemek parc. č. 64/1 byl zahrnut do ploch pro bydlení jako rozvojová plocha 3.112.B.2.15.70.v. Pořizovatel vzal v úvahu argumenty podatele, podle něhož je výstavba bydlení v místě možná, protože přeložka silnice I/14 je vybavena protihlukovými stěnami. Funkce bydlení byla navržena s ohledem na okolní zástavbu. Pozemek navazuje na pozemek, na kterém se nachází objekt s číslem popisným. Pozemek je prolukou v zástavbě a navazuje na komunikace. Zároveň má pozemek obdobný charakter a polohu vůči stávající okolní zástavbě a vůči komunikaci I/14 jako pozemky v blízké rozvojové ploše 3.72.B.2.15.70.v, které byly do ploch pro bydlení zařazeny již v konceptu ÚP (2011). Proto byl pozemek parc. č. 64/1 na základě rovného přístupu k připomínce zařazen do rozvojových ploch bydlení. Vymezení plochy bydlení na pozemku bude přispívat k rozvoji a oživení místní části Kunratice a bude uspokojovat individuální zájem o bydlení v souladu s požadavkem na dosažení výhledové velikosti města Liberce cca 110 000 trvale bydlících

obyvatel k roku 2030.

Pozemek parc. č. 64/1 je v novém návrhu pro opakované veřejné projednání vymezen jako plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení s regulačním kódem BO.2.15.70.v, který stanovuje koeficient zastavění nadzemními stavbami $K_n = 15 \%$ a koeficient zeleně $K_z = 70 \%$. Takto stanovená hodnota koeficientu zastavění nadzemními stavbami vzhledem k velikosti pozemku parc. č. 64/1 (1424 m²) umožňuje zastavět plochu nadzemními stavbami do souhrnné velikosti 213,6 m². Tato plocha je dostatečná pro výstavbu jednoho RD. Při umísťování staveb na předmětném pozemku bude muset být v budoucích chráněných prostorech staveb prokázáno dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých navrhovaných ploch pro dopravu. Dále bude výstavba na předmětném pozemku podmíněna tím, že v dalších stupních projektové přípravy bude prokázán způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území, dále tím, že bude prokázáno řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území, a že budou vytvořeny podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, pruhů bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně.

V novém návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 64/1 zařazen do ploch bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Pozemek parc. č. 64/2 a většinová část pozemku parc. č. 65 byly v novém návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vymezeny v plochách zeleně sídelní (ZS), a to s ohledem na dokončení přeložky silnice I/14 a na ní navazující křižovatky s ulicí Janovskou, kvůli němuž již na předmětných pozemcích není nutné vymezovat rozvojovou plochu veřejných prostranství (P), která byla určena pro výstavbu předmětné křižovatky. Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Navržené funkční využití v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tudíž v souladu s využitím dle ÚPML. Pozemky parc. č. 64/2, 65 jsou dlouhodobě hodnoceny jako nevhodné k zástavbě. Na většinu pozemků zasahuje ochranné pásmo silnice I/14 a také odborným odhadem stanovené území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží z výše uvedené silnice I/14, proto není vhodné pozemky využít k výstavbě pro bydlení. Plocha zeleně sídelní na uvedených pozemcích bude sloužit jako přirozená bariéra proti pronikání hluku a prašnosti ze silnice I/14 na stávající a rozvojové plochy bydlení. Plochy zeleně totiž mají v zastavěném území významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku a zajišťují retenci srážkových vod. Z důvodu zachování stávající ochranné funkce zeleně v dané lokalitě není vymezení ploch pro bydlení na pozemcích vhodné.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí.

Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

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

V dokumentaci pro ÚPL nedošlo ke změně podmínek pro intenzitu využití plochy (koeficient zastavění a koeficient zeleně), jejíž součástí jsou dotčené pozemky, 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 částečně vyhovuje, a to tak že pozemek parc. č. 64/1 je zařazen do rozvojových ploch bydlení všeobecného.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0673 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079842/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 24, 291, 320

Vyhodnocení: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NEJSOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚP.
POŽADUJI NA PLOCHY „B“ – BYDLENÍ.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

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 toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0674 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079781/16

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 123

Vyhodnocení: **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 ÚP.

ŽÁDÁM O ZAHRAVNÍ 90 PLOCH BYDLENÍ (B), PODR.
(R)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

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 toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**