



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 142

M.3.21 RUDOLFOV

M.3.21 RUDOLFOV

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0342 – Ing. Jitka Routková, Petr Herian.....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0343 – Jitka Routková	10
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0344 – Lukáš Plechatý.....	22
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0345 – Božena Úlehlová v zastp. Ing. Arch. Filip Horatschke.....	26
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0346 – Ing. Jan Štykar	31
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0347 – Milan Smolík.....	39
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0348 – Ivan Rind.....	43
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0349 – Vladimír Vronka.....	49
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0350 – Sochor Petr.....	55
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0351 – Andrea Vronková.....	58
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0352 – Bohuslav Kořínek.....	64
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0353 – Volf Rudolf.....	70
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0354 – Máslová Drahomíra.....	75
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0355 – Bc. Filip Sanetrník.....	79
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0356 – Ragínovi Jaroslav a Ludmila.....	89
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0357 – Martínková Vlasta	94
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0358 – Andrea Vronková.....	103
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0359 – Vladimír Vronka.....	109
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0375 – Bohuslav Kořínek.....	115

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0342 – Ing. Jitka Routková, Petr Herian

CJ MML 079322/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 177, 178

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberec pozemek p.č. 178, p.č. 177 v k.ú. Rudolfov

Magistrát města Liberec, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu Liberec pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu územního plánu Liberec. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil nový návrh územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou, přičemž oznámil, že každý může uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Podatelé uplatňují ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona níže uvedenou připomínku k návrhu územního plánu Liberec.

Podatelé jsou vlastníky pozemků p.č. 178 a p.č. 177 v k.ú. Rudolfov (682446) (dále jen „dotčené pozemky“), druh pozemku TTP, které jsou v novém návrhu územního plánu navrženy jako plochy sídelní zeleně.

Podatelé jako vlastníci dotčených pozemků navrhuji změnu funkčního využití v předloženém návrhu nového územního plánu Liberec, a to přeřazení dotčených pozemků (návrh zákresu - varianta č. 1), eventuálně jejich částí (viz. návrh zákresu varianta č.2, č.3, č.4) z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovského typu- (B.1.20.50.v). Navrhují, aby regulativem bylo určeno, že dotčené pozemky eventuálně jeho část budou zastavěny jediným rodinným domem charakteru původní lidové architektury, k trvalému bydlení, který se tvarově a stylově přiblíží původní architektuře a hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině a bude tak zachován krajinný ráz lokality jako celku. Pokud bude do návrhu územního plánu Liberec zapracována varianta č.2, č. 3 nebo č.4 a pouze vyznačená část dotčených pozemků v nákresu návrhu bude přesunuta z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení, tak podatelé navrhuji u zbytku plochy dotčených pozemků využití plochy zemědělské.

Odůvodnění:

Dotčené pozemky se nacházejí přímo u rušné křižovatky u České chalupy v hlavní části bývalé historické obce Rudolfov. V místě samém je spojnice hlavních dopravních koridorů – dvě nejdůležitější dopravní komunikace z Liberce (části Harcov a části Ruprechtice), které následně společně pokračují směrem do Bedřichova a Jizerských hor. Křižovatka je navíc doplněna autobusovou točnou MHD se stálým zázemním pro cestující a fidiče. **Dotčené pozemky se nachází v proluce bytové zástavby**, kdy:

- z východu dotčené pozemky souvisí s p.č. 189 – dle územního plánu – plochy k bydlení,
- z jihovýchodu a jihu jsou dotčené pozemky omezeny křižovatkou silnic Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova;
- z jihozápadu dotčené pozemky souvisí s místní komunikací Nastoupilova sousedící s pozemkem p.č. 176, který je v novém územním plánu navržen jako plocha změn a předpokládá se využití pozemku pro 4 domy - stavby smíšené centrální s bydlením, 2. patrové, o výšce 12m;
- ze západu dotčené pozemky navazují na stávající zástavbu původních chalup (st.p.č.183 a st.p.č. 180) - dle územního plánu - plochy k bydlení.

Dotčené pozemky navazují přirozeně na stávající zástavbu a doplňují ji, navržená plocha změn - výstavba nebude izolovanou zástavbou mimo ucelenou strukturu území, jedná se o lokální dostavbu proluky, tj. souhlasné s koncepcí územního plánu¹. Nehrozí ani další rozšiřování zástavby. Jedná se tedy o přirozenou a logickou zástavbu enklávy, která je hůře hospodářsky využitelná k stávajícímu funkčnímu využití - trvalý travní porost a která je dle politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace kraje zastavitelná s ohledem na trvale využitelný rozvoj obce - sociální pilíř a demografickou situaci obce pro trvalé bydlení. Navrženou změnou nedojde k narušení kvality prostředí.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m² bude zajištěn dostatečný vzájemný odstup od ostatních zastavěných pozemků a bude zachován charakter zástavby a krajinného rázu.

Dotčené pozemky jsou přímo dostupné ze stávající asfaltové komunikace a k jejich komunikační dostupnosti není třeba zřizovat další zpevněné plochy.

Navrženou změnou využití dotčených pozemků na plochy k bydlení nedojde k žádné změně prostupnosti krajiny. S ohledem na frekventovanou centrální křižovatku (ul. Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova) v daném místě je nulový pohyb zvěře, jak je zřejmé v zimním období, kdy na pozemku nejsou žádné stopy zvěře, která využívá k prostupnosti krajiny přilehlý biokoridor K19MB, který je významně klidnější pro překonání místní komunikace,

¹Část C.5. 0. 4 – 02- Severovýchod

CHARAKTERISTIKA: - ...v údolí Černé Nisy umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova

PROSTOROVÉ POŽADAVKY – realizovat pouze lokální dostavby proluk a revitalizace již funkčně vymezených smíšených ploch (C, A) i ploch pro bydlení (B) zejména v lokalitách Horská a Rudolfov.....

než samotné centrum obce a jeho rušná křižovatka. Prostupnost krajiny nebude změněna ani pro obyvatelstvo, kdy pro prostupnost krajiny je s ohledem na četnost pohybu osob plně dostačující ulice Nastoupilova a na ni navazující lesní cesty. Tento pruh, navazující bezprostředně na lipovou alej, je dostačující pro prostupnost a zelený pás krajiny, zajišťuje její spojitost a průchodnost území, a to i s ohledem na okolní lesní porosty a sousední biokoridor. Odpovídá i charakteru zástavby části Rudolfov. Účelem vytváření souvislých zelených pásů je zajistit průnik zeleně z volné krajiny do urbanizovaných sídel. V daném místě rozvolněné venkovské zástavby části Rudolfov, která přímo sousedí s kompaktními lesními porosty, je však zelený pruh 150 m vedle biokoridoru fakticky nadbytečný, když je přímo naplněn sousedními lesními porosty, kterými vede i biokoridor K19MB.

Dotčené pozemky jsou nevhodné jako veřejně přístupná pobytová zeleň, která by měla sloužit k sportovním, rekreačním a volnočasovým aktivitám. K tomuto účelu zde a ani v okolí není žádné sociální zázemí, a tak v současnosti obyvatelstvo a jejich psi vykonávají své potřeby v okolí a v zákrytu pomníku padlým za 1. světové války, či v jiných částech dotčených pozemků. Na dotčených pozemcích obyvatelé a jejich psi nevykonávají pouze svou potřebu, ale odkazují zde i odpadky – plasty, sklo, kovy a papír. A po vlastnících nelze spravedlivě požadovat, aby na své náklady a bez náhrady zajišťovali úklid dotčených pozemků užívaných jako plocha sídelní zeleně. Přičemž ve vegetační sezóně dochází k sešlapávání lučních porostů, což znemožňuje jejich hospodářské užití – dotčené pozemky se nedají pro pošlapaný travní porost řádně posekat a navíc jsou kontaminovány odpadem, takže jsou hospodářsky nevyužitelné. Zároveň ani okolí blízkého hřbitova a pomníku není z pietních důvodů vhodným místem pro zábavné a volnočasové aktivity obyvatelstva a venčení jejich psů na předemných pozemcích.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m² bude při jejich zástavbě zajištěn dostatečný odstup od místního historického hřbitova Rudolfov. Jak vyplývá z usnesení SML z 6. zasedání zastupitelstva ze dne 27.6.2013 a jeho důvodové zprávy, tak *„současný humánní hřbitov je v dnešní době užíván pouze v omezené míře, je však funkční a zrušený není. Do jaké míry plní pro místní obyvatele opravdu funkci pietního místa, je na dalším posouzení.“* Přičemž, co do ochranného pásma hřbitovů dle §17 zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví, v účinném znění pozdějších p.p., podatelé uvádějí, že stavební úřad o zřízení ochranného pásma rozhodnutím nerozhodl. Účelem ochranného pásma je účinně regulovat nevhodné provozy², které by ohrozily řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost. Podatelé jsou názoru, že zástavbou dotčených pozemků stavbou k bydlení, k narušení pietního místa nedojde. Podatelé poukazují na skutečnost, že plocha na parcele č. p.č. 176 vymezená v návrhu územního plánu 2.55.C.2.25.50.v (plocha změn a předpokládá se využití pozemku pro 4 domy) je ve stejné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů. Obdobně pak doposud nezastavěné sousední pozemky p.č.189 a 188/2 (plochy k bydlení) jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů.

Pokud bude vyhověno připomínce podatelů k změně funkčního využití dotčených pozemků, tak v souvislosti s výstavbou jejich stavby k bydlení mají podatelé zájem obnovit i pietní charakter pomníku padlým 1. světové války, a to včetně původní desky a okolí. Za

² Restaurace, bowlingové bary, herny apd.

současného okamžiku, kdy pietní místo je bezprizorní, a tudíž je opakovaně demolováno vandaly, by nákladná obnova původního stavu pomníku neměla praktického významu.

Dotčené pozemky nezasahují do lokálního biokoridoru K19MB. Dotčené pozemky dle stávající květeny nepatří mezi rašeliništní a ani mokřadní louky, na pozemku se nenacházejí druhy vzácné či chráněné fauny nebo flóry.

V současnosti jsou pozemky dlouhodobě nekultivované, když předchozí vlastník se o ně žádným způsobem nestaral, LČR je užívají jako skládku stavebního materiálu či jako složiště dřeva, občané je používají k parkování vozidel, venčení psů či si přes pozemky dokonce vyjezdili cestu ke hřbitovu. Zábor zemědělského půdního fondu nebude významný, a to jak do rozsahu záboru, tak i do rozsahu kvality záboru zemědělského půdního fondu, protože zahrnuje půdy třídy III.ZPF.

Změnou funkčního využití dotčených pozemků se vytvoří ucelený prostor zastavěného území obce, přičemž nebude narušen krajinný ráz a realizace změny funkčního využití pozemků není doprovázena významným vlivem na životní prostředí.

Podatelé mají záměr se v místě trvale usadit a na dotčených pozemcích zřídit stavbu pro bydlení pro svou potřebu – venkovský rodinný dům, který bude důsledně respektovat stávající historické hodnoty lidové zástavby a krajinný ráz lokality. Podatelé mají za to, že mohou být pro obec prospěšní, a to jak profesně, tak i v rovině vytváření občanské společnosti. Mají za to, že z pohledu trvale udržitelného rozvoje obce je třeba zajistit plochy pro trvalé bydlení ve všech částech obce a záměr podatelů je také v souladu s rozvojovými prioritami v rámci řešení projektu „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ (CZ.1.04/4.1.00/62.00008), jehož nositelem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hospodářský a sociální pilíř trvale udržitelného rozvoje obce je zjištěn také vymezením ploch pro trvalé bydlení, a tento cíl by měl být připomínkou změnou funkčního využití dotčených pozemků v územním plánu naplněn.

Za kladné vyřízení připomínky k návrhu změny územního plánu podatelé předem děkují.

Herian Petr v.z. Routková Jitka

a

Routková Jitka

Jitka

Routková, Ing.

Digitálně podepsal

Jitka Routková, Ing.

Datum: 2016.04.15

22:37:51 +02'00'

přílohy: červeně vyznačeno - plocha pro bydlení

- 1) *Návrh změny varianta č.1 – zakres do katarální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky;*
- 2) *Návrh změny varianta č.2 – zakres do katarální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky, ale pouze ve spodní části u křižovatky;*
- 3) *Návrh změny varianta č.3 – zakres do katarální mapy – k bydlení pouze spodní část u křižovatky dotčeného pozemku p.č. 177;*
- 4) *Návrh změny varianta č.4 – zakres do katarální mapy – k bydlení pouze dotčený pozemek p.č. 178*

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 177, 178 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezení předmětných pozemků nebo jejich částí do ploch umožňující stavbu 1 rodinného domu charakteru původní lidové architektury, která hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky navrženy jako součást ploch nezastavitelných stabilizovaných veřejných prostranství – zeleň (sídelní zeleň). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) jako součást stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na výše uvedené pokyny, konkrétně kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.*

Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch 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 ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň

vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

Předmětné pozemky jsou součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinou zeleň – pobytové louky propojující okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkresu koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dáno jejich funkční využití. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválně) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována zejména pro pěší návštěvníky území, což je zde důležité. Předmětné pozemky k tomuto účelu dnes přirozeně slouží a zároveň je to historicky opodstatněné, což uváděno i podatelí v námitce. Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. Pro zvěř je prostupnost krajiny zajištěna v námitce zmiňovaným biokoridorem K19MB, ovšem tento biokoridor nemůže suplovat také propustnost pro obyvatelstvo na úkor výše popisovaného zeleného pásu už z hlediska terénních podmínek a charakteru lesního porostu, který je v místě biokoridoru hustý a pro pěší prostupnost nikdy nesloužil.

Předmětné pozemky společně s dalšími přilehlými pozemky jsou také součástí zeleného pásu, protože ten je vymezen i pro shromažďování obyvatel a dalších aktivitám podporující sociální pilíř (pouštění draků, sáňkování atd.), což je v souladu s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK. Vymezením nových rozvojových ploch na předmětných pozemcích by byl ráz urbanistické struktury narušen. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla krajina společně s hodnotami území chránit.

V této části je na předmětných pozemcích rovněž zachován pás sídelní zeleně z důvodu ochrany urbanistické hodnoty Rudolfova. Předmětné pozemky i přesto, že navazují na plochy pro bydlení a komunikace, nebyly v minulosti nikdy zastavěny, což územní plán Liberec jejich zahrnutím do ploch sídelní zeleně a přes ně vymezeným zeleným pásem zachovává. Pás zeleně je zde zachován historicky v souvislosti s pietním místem památníku a navazujícím hřbitovem. Umožněním výstavby na předmětných pozemcích by mohlo dojít k narušení piety tohoto místa. Pieta místa si vyžaduje zachování klidu a soukromí každého jednotlivce, který se v místě zastaví a chce vyjádřit soucit a lítost nad pozůstalými. Klid a soukromí je vyžadováno i s ohledem na účel, pro který byl památník v místě vybudován. Jedná se o památník obětem 1. světové války. Každá stavba ať pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost a i pro jiné využití, je využívána lidmi, což automaticky generuje vlivy na okolí, které je v případě pietního místa žádoucí eliminovat, aby nedošlo k jeho narušení, jak už je popsáno výše. Není tedy vhodné, aby zde došlo ke srůstu zástavby.

Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezením plochy pro bydlení a následnou výstavbou by došlo také k zániku jakési pohledové osy, která směrem od Bedřichova (ulice Bedřichovská) zprostředkovává pohled na památník a jeho pietní místo. Na předmětných pozemcích je zaznamenána také velká aktivita obyvatel, jedná se o místo shromažďování podporující sociální pilíř udržitelného rozvoje zejména z hlediska segregace obyvatel v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR. Zelený pás je na předmětných pozemcích vymezen převážně z důvodu jejich dlouhodobého fungování v souladu s principem vymezení zelených pásů a také vzhledem k existenci pietního místa na předmětných pozemcích a navazujícího hřbitova.

Co se týče argumentu, že pozemky tvoří proluku v zástavbě, tak v této problematice pořizovatel vycházel z příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách). V této pomůcce se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě, takže v tomto případě je nelze podle zmiňované metodické pomůcky vyhodnotit jako proluku v zástavbě. V druhém případě, kdy za proluku může být považován nezastavěný pozemek v souvislé řadě stávajících rodinných domů, již může být řečeno, že pozemky mohou být považovány za proluku v zástavbě. S ohledem na dobu, co se pořizuje územní plán Liberec, došlo k postupnému zastavění pozemků parc. č. 188/1, 188/2 a 189/1, 2, 3 (nachází se na něm základová deska). Na pozemcích parc. č. 181 a 184 se nacházejí pozemky staveb st. 180 a 183. Tato zástavba se zde nachází minimálně od roku 1843, kdy již byla zakreslena v Císařských otiscích. Všechny

výše uvedené pozemky včetně pozemků podatele se nacházejí v jedné řadě podél Rudolfovské ulice a navazující Nastoupilově ulici. Pozemky podatele jsou posledními nezastavěnými pozemky v souvislé řadě zástavby rodinných domů v tomto území. I přesto, že lze z tohoto pohledu pozemky považovat za proluku v zástavbě, nebylo to vzato jako důvod pro zahrnutí pozemků do ploch pro zástavbu. U pozemků převládá požadavek na zachování stávajícího pietního místa. Proto také nelze vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení ani podle dalších podatelem navrhovaných variant.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky. Podatelem zmiňovaný projekt „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ se netýká způsobu vymezování ploch bydlení v územních plánech ale vzniku webové aplikace pro tvorbu programu rozvoje obcí, nikoliv územních plánů.

Plocha Z2.55.SC2.25.50.v je vymezena ve funkční ploše SC – smíšené obytné centrální, která umožňuje vytvoření lokálního centra v Rudolfově společně s občanskou vybaveností, které v této části města chybí. Navíc plocha smíšená centrální umožňuje kapacitní odstavení osobních automobilů a autobusů, a proto je s touto plochou počítáno pro řešení problému s parkováním v sousední obci Bedřichov zejména v zimním období, kdy je zde parkovací kapacita naprosto vyčerpána. Využití této plochy proto není srovnatelné s náplní ploch bydlení všeobecného.

Předmětné pozemky přímo navazují na pozemek hřbitova. Jeho ochranné pásmo sice nebylo vyhlášeno a ani se již nevymezuje i přesto mají předmětné pozemky jiný charakter než pozemky parc. č. 176, 189, 188/2. Pozemek parc. č. 176 je od pozemku hřbitova vzdálen cca 60 m a není určen pro trvalé bydlení v rodinných domech, ale pro vznik lokálního centra. Pozemky parc. č. 189/1, 189/2, 188/2 jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova jako předmětné pozemky. Tyto pozemky byly do ÚPL zaneseny od fáze Konceptu ÚP (2011) jako součást zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, protože v minulosti splňovaly definici zastavěného stavebního pozemku ke stavbě rodinného domu na pozemku st. p. 187, který byl následně zbourán a pozemek rozdělen na tři části. Pozemky byly již v ploše pro bydlení vymezeny v územním plánu z roku 2002 a v průběhu tvory ÚPL byly zastavěny rodinnými domy. S ohledem na výše popsanou problematiku náhrad za změnu v území a průběžného prověřování stavu v území během pořizování jednotlivých fází ÚPL včetně zapracování platných územních rozhodnutí, byly pozemky nadále vymezeny jako součást stabilizovaných ploch bydlení, resp. bydlení všeobecného.

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 jsou předmětné 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 nevyhovuje.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0343 – Jitka Routková

CJ MML 079331/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 177, 178

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberec pozemek p.č. 178, p.č. 177 v k.ú. Rudolfov

Magistrát města Liberec, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu Liberec pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu územního plánu Liberec. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil nový návrh územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou, přičemž oznámil, že každý může uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Podatelé uplatňují ve smyslu ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona níže uvedenou připomínku k návrhu územního plánu Liberec.

Podatelé jsou vlastníky pozemků p.č. 178 a p.č. 177 v k.ú. Rudolfov (682446) (dále jen „dotčené pozemky“), druh pozemku TTP, které jsou v novém návrhu územního plánu navrženy jako plochy sídelní zeleně.

Podatelé jako vlastníci dotčených pozemků navrhují změnu funkčního využití v předloženém návrhu nového územního plánu Liberec, a to přeřazení dotčených pozemků (návrh zákresu - varianta č. 1), eventuálně jejich částí (viz. návrh zákresu varianta č.2, č.3, č.4) z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovského typu- (B.1.20.50.v). Navrhují, aby regulativem bylo určeno, že dotčené pozemky eventuálně jeho část budou zastavěny jediným rodinným domem charakteru původní lidové architektury, k trvalému bydlení, který se tvarově a stylově přiblíží původní architektuře a hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině a bude tak zachován krajinný ráz lokality jako celku. Pokud bude do návrhu územního plánu Liberec zpracována varianta č.2, č. 3 nebo č.4 a pouze vyznačená část dotčených pozemků v nákrese návrhu bude přesunuta z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení, tak podatelé navrhují u zbytku plochy dotčených pozemků využití plochy zemědělské.

Odůvodnění:

Dotčené pozemky se nacházejí přímo u rušné křižovatky u České chalupy v hlavní části bývalé historické obce Rudolfov. V místě samém je spojnice hlavních dopravních koridorů – dvě nejdůležitější dopravní komunikace z Liberce (části Harcov a části Ruprechtice), které následně společně pokračují směrem do Bedřichova a Jizerských hor. Křižovatka je navíc doplněna autobusovou točnou MHD se stálým zázemím pro cestující a řidiče. **Dotčené pozemky se nachází v proluce bytové zástavby**, kdy:

- z východu dotčené pozemky souvisí s p.č. 189 – dle územního plánu – plochy k bydlení,
- z jihovýchodu a jihu jsou dotčené pozemky omezeny křižovatkou silnic Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova;
- z jihozápadu dotčené pozemky souvisí s místní komunikací Nastoupilova sousedící s pozemkem p.č. 176, který je v novém územním plánu navržen jako plocha změn a předpokládá se využití pozemku pro 4 domy - stavby smíšené centrální s bydlením, 2. patrové, o výšce 12m;
- ze západu dotčené pozemky navazují na stávající zástavbu původních chalup (st.p.č.183 a st.p.č. 180) - dle územního plánu - plochy k bydlení.

Dotčené pozemky navazují přirozeně na stávající zástavbu a doplňují ji, navržená plocha změn - výstavba nebude izolovanou zástavbou mimo ucelenou strukturu území, jedná se o lokální dostavbu proluky, tj. souhlasně s koncepcí územního plánu¹. Nehrozí ani další rozšiřování zástavby. Jedná se tedy o přirozenou a logickou zástavbu enklávy, která je hůře hospodářsky využitelná k stávajícímu funkčnímu využití - trvalý travní porost a která je dle politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace kraje zastavitelná s ohledem na trvale využitelný rozvoj obce - sociální pilíř a demografickou situaci obce pro trvalé bydlení. Navrženou změnou nedojde k narušení kvality prostředí.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m² bude zajištěn dostatečný vzájemný odstup od ostatních zastavěných pozemků a bude zachován charakter zástavby a krajinného rázu.

Dotčené pozemky jsou přímo dostupné ze stávající asfaltové komunikace a k jejich komunikační dostupnosti není třeba zřizovat další zpevněné plochy.

Navrženou změnou využití dotčených pozemků na plochy k bydlení nedojde k žádné změně prostupnosti krajiny. S ohledem na frekventovanou centrální křižovatku (ul. Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova) v daném místě je nulový pohyb zvěře, jak je zřejmé v zimním období, kdy na pozemku nejsou žádné stopy zvěře, která využívá k prostupnosti krajiny přilehlý biokoridor K19MB, který je významně klidnější pro překonání místní komunikace,

¹ Část C.5. 0. 4 – 02- Severovýchod

CHARAKTERISTIKA: - ...v údolí Černé Nisy umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova

PROSTOROVÉ POŽADAVKY – realizovat pouze lokální dostavby proluk a revitalizace již funkčně vymezených smíšených ploch (C, A) i ploch pro bydlení (B) zejména v lokalitách Horská a Rudolfov.....

než samotné centrum obce a jeho rušná křižovatka. Prostupnost krajiny nebude změněna ani pro obyvatelstvo, kdy pro prostupnost krajiny je s ohledem na četnost pohybu osob plně dostačující ulice Nastoupilova a na ni navazující lesní cesty. Tento pruh, navazující bezprostředně na lipovou alej, je dostačující pro prostupnost a zelený pás krajiny, zajišťuje její spojitost a průchodnost území, a to i s ohledem na okolní lesní porosty a sousední biokoridor. Odpovídá i charakteru zástavby části Rudolfov. Účelem vytváření souvislých zelených pásů je zajistit průnik zeleně z volné krajiny do urbanizovaných sídel. V daném místě rozvolněné venkovské zástavby části Rudolfov, která přímo sousedí s kompaktními lesními porosty, je však zelený pruh 150 m vedle biokoridoru fakticky nadbytečný, když je přímo naplněn sousedními lesními porosty, kterými vede i biokoridor K19MB.

Dotčené pozemky jsou nevhodné jako veřejně přístupná pobytová zeleň, která by měla sloužit k sportovním, rekreačním a volnočasovým aktivitám. K tomuto účelu zde a ani v okolí není žádné sociální zázemí, a tak v současnosti obyvatelstvo a jejich psi vykonávají své potřeby v okolí a v zákrytu pomníku padlým za 1. světové války, či v jiných částech dotčených pozemků. Na dotčených pozemcích obyvatelé a jejich psi nevykovávají pouze svou potřebu, ale odkazují zde i odpady – plasty, sklo, kovy a papír. A po vlastnicích nelze spravedlivě požadovat, aby na své náklady a bez náhrady zajišťovali úklid dotčených pozemků užívaných jako plocha sídelní zeleně. Přičemž ve vegetační sezóně dochází k sešlapávání lučních porostů, což znemožňuje jejich hospodářské užití – dotčené pozemky se nedají pro pošlapaný travní porost řádně posekat a navíc jsou kontaminovány odpadem, takže jsou hospodářsky nevyužitelné. Zároveň ani okolí blízkého hřbitova a pomníku není z pietních důvodů vhodným místem pro zábavné a volnočasové aktivity obyvatelstva a venčení jejich psů na předmětných pozemcích.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m² bude při jejich zástavbě zajištěn dostatečný odstup od místního historického hřbitova Rudolfov. Jak vyplývá z usnesení SML z 6. zasedání zastupitelstva ze dne 27.6.2013 a jeho důvodové zprávy, tak „*současný humánní hřbitov je v dnešní době užíván pouze v omezené míře, je však funkční a zrušený není. Do jaké míry plní pro místní obyvatele opravdu funkci pietního místa, je na dalším posouzení.*“ Přičemž, co do ochranného pásma hřbitovů dle §17 zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví, v účinném znění pozdějších p.p., podatelé uvádějí, že stavební úřad o zřízení ochranného pásma rozhodnutím nerozhodl. Účelem ochranného pásma je účinně regulovat nevhodné provozy², které by ohrozily řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost. Podatelé jsou názoru, že zástavbou dotčených pozemků stavbou k bydlení, k narušení pietního místa nedojde. Podatelé poukazují na skutečnost, že plocha na parcele č. p.č. 176 vymezená v návrhu územního plánu 2.55.C.2.25.50.v (plocha změn a přepokládá se využití pozemku pro 4 domy) je ve stejné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů. Obdobně pak doposud nezastavěné sousední pozemky p.č.189 a 188/2 (plochy k bydlení) jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů.

Pokud bude vyhověno připomínce podatelů k změně funkčního využití dotčených pozemků, tak v souvislosti s výstavbou jejich stavby k bydlení mají podatelé zájem obnovit i pietní charakter pomníku padlým 1. světové války, a to včetně původní desky a okolí. Za

² *Restaurace, bowlingové bary, herny apd.*

současného okamžiku, kdy pietní místo je bezprizorní, a tudíž je opakovaně demolováno vandaly, by nákladná obnova původního stavu pomníku neměla praktického významu.

Dotčené pozemky nezasahují do lokálního biokoridoru K19MB. Dotčené pozemky dle stávající květeny nepatří mezi rašeliništní a ani mokřadní louky, na pozemku se nenacházejí druhy vzácné či chráněné fauny nebo flóry.

V současnosti jsou pozemky dlouhodobě nekultivované, když předchozí vlastník se o ně žádným způsobem nestaral, LČR je užívají jako skládku stavebního materiálu či jako složiště dřeva, občané je používají k parkování vozidel, venčení psů či si přes pozemky dokonce vyjezdili cestu ke hřbitovu. Zábor zemědělského půdního fondu nebude významný, a to jak do rozsahu záboru, tak i do rozsahu kvality záboru zemědělského půdního fondu, protože zahrnuje půdy třídy III.ZPF.

Změnou funkčního využití dotčených pozemků se vytvoří ucelený prostor zastavěného území obce, přičemž nebude narušen krajinný ráz a realizace změny funkčního využití pozemků není doprovázena významným vlivem na životní prostředí.

Podatelé mají záměr se v místě trvale usadit a na dotčených pozemcích zřídit stavbu pro bydlení pro svou potřebu – venkovský rodinný dům, který bude důsledně respektovat stávající historické hodnoty lidové zástavby a krajinný ráz lokality. Podatelé mají za to, že mohou být pro obec prospěšní, a to jak profesně, tak i v rovině vytváření občanské společnosti. Mají za to, že z pohledu trvale udržitelného rozvoje obce je třeba zajistit plochy pro trvalé bydlení ve všech částech obce a záměr podatelů je také v souladu s rozvojovými prioritami v rámci řešení projektu „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ (CZ.1.04/4.1.00/62.00008), jehož nositelem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hospodářský a sociální pilíř trvale udržitelného rozvoje obce je zjištěn také vymezením ploch pro trvalé bydlení, a tento cíl by měl být připomínkou změnou funkčního využití dotčených pozemků v územním plánu naplněn.

Za kladné vyřízení připomínky k návrhu změny územního plánu podatelé předem děkují.

Herian Petr v.z. Routková Jitka

a

Routková Jitka

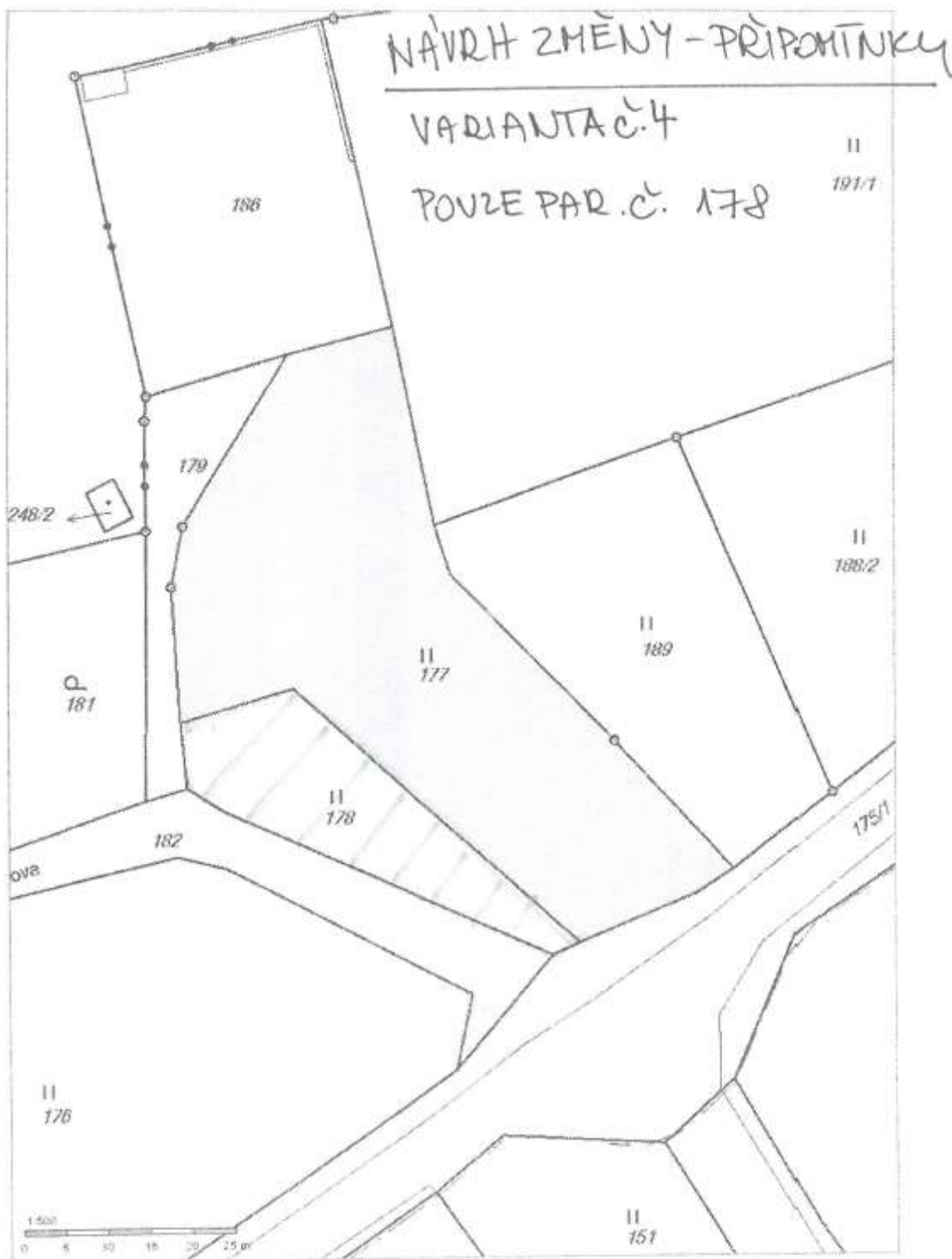
Jitka

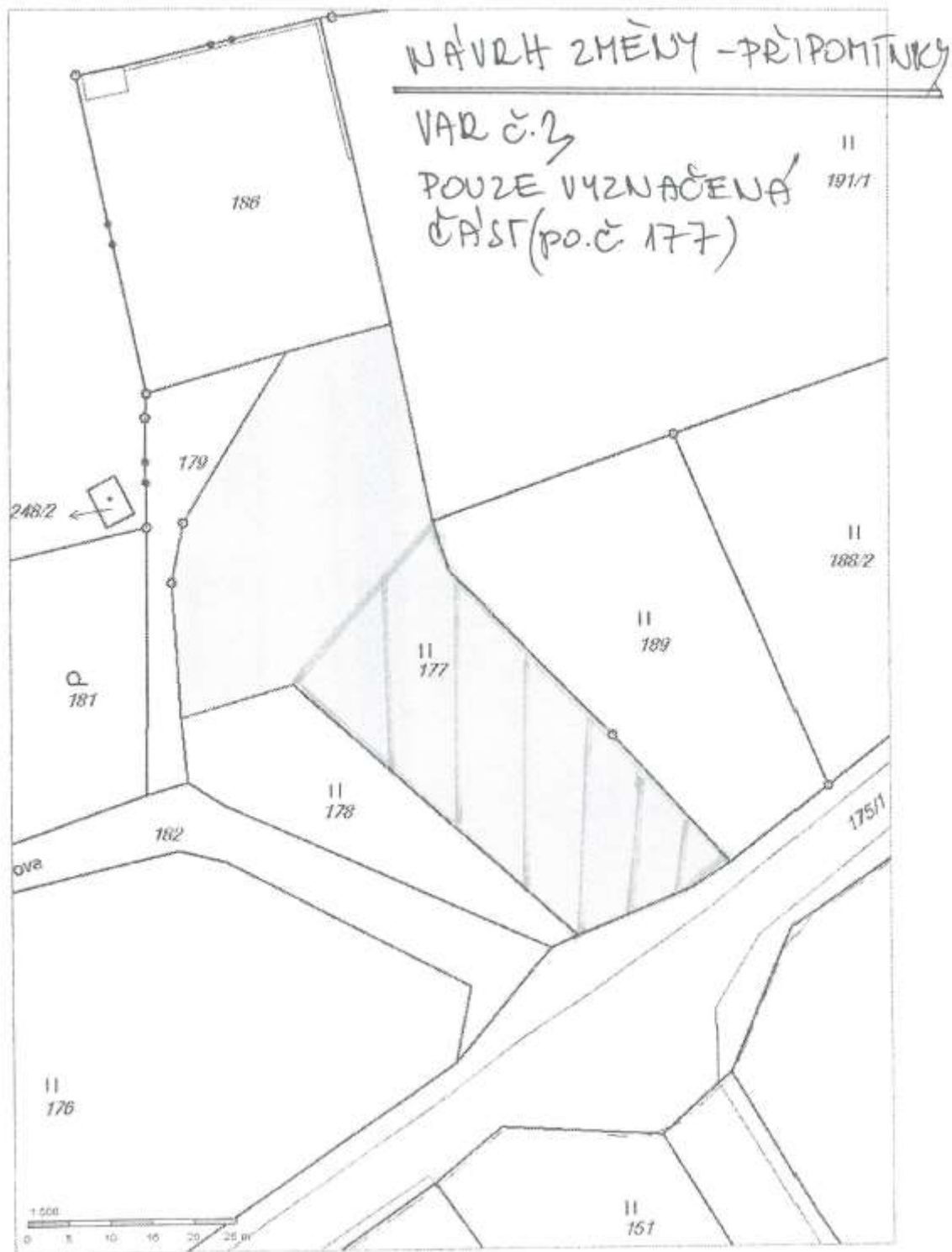
Routková, Ing.

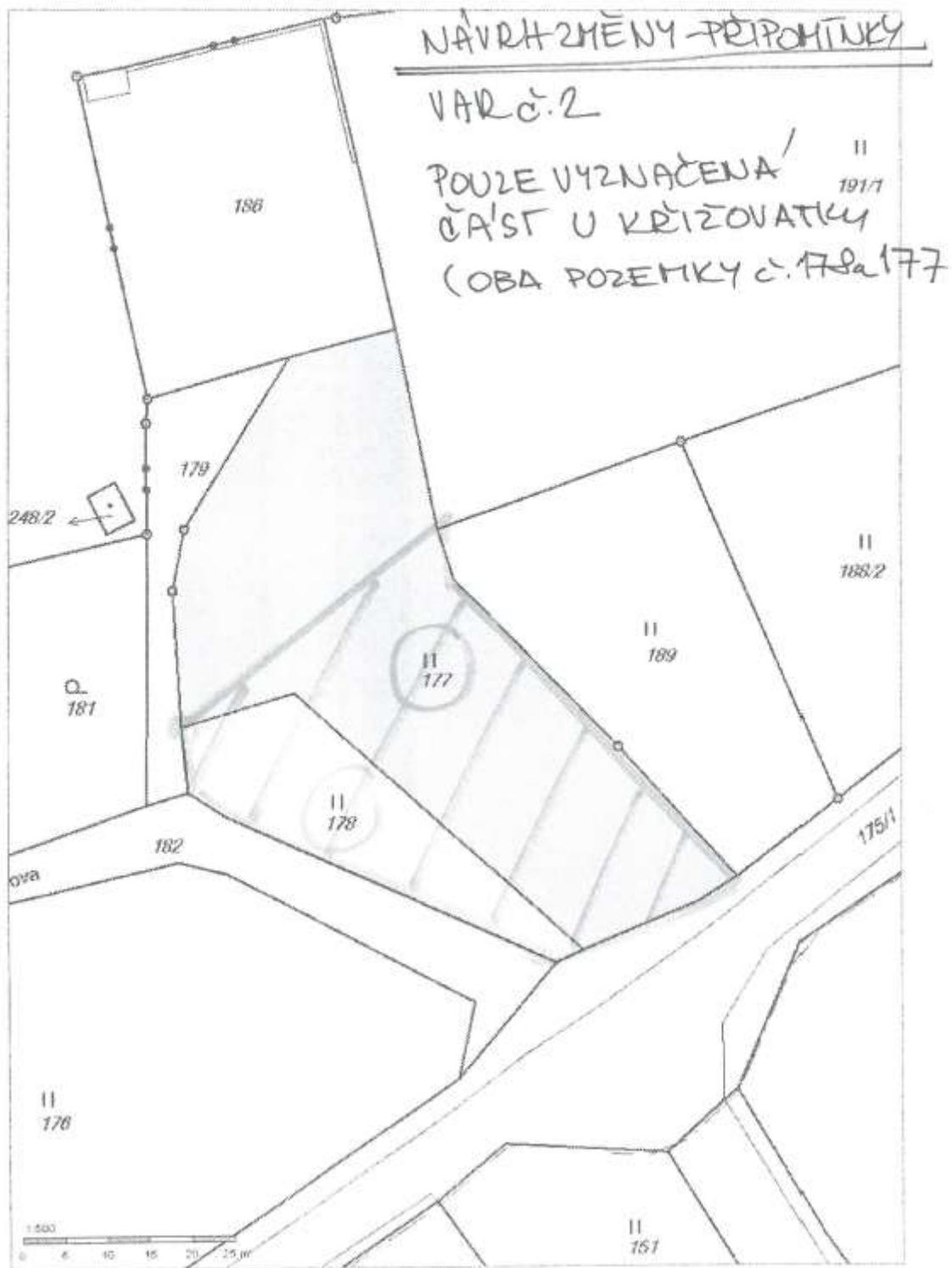
Digitálně podepsal
Jitka Routková, Ing.
Datum: 2016.04.15
22:37:51 +02'00'

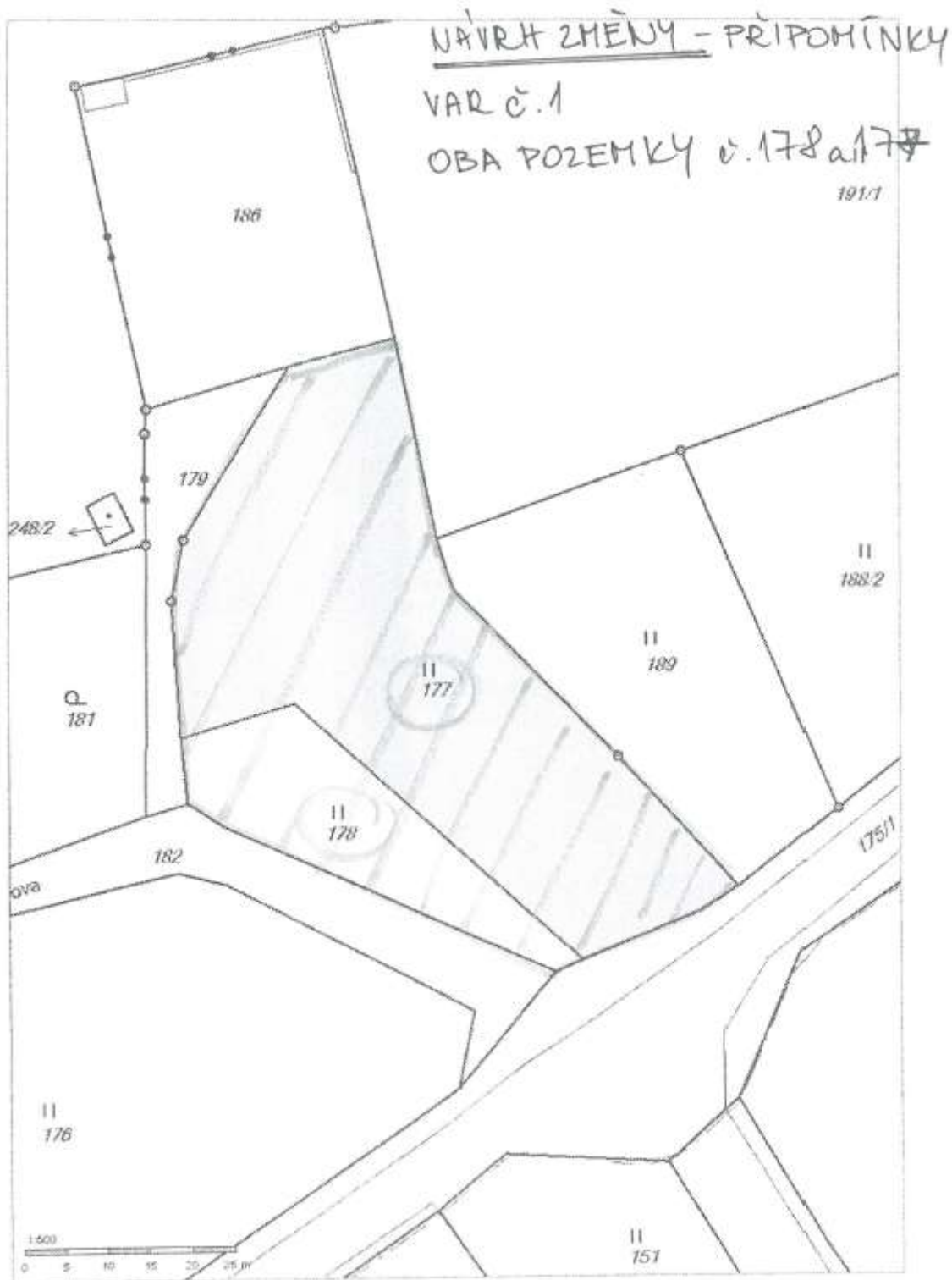
přílohy: červeně vyznačeno - plocha pro bydlení

- 1) *Návrh změny varianta č.1 – zakres do katarální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky;*
- 2) *Návrh změny varianta č.2 – zakres do katarální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky, ale pouze ve spodní části u křižovatky;*
- 3) *Návrh změny varianta č.3 – zakres do katarální mapy – k bydlení pouze spodní část u křižovatky dotčeného pozemku p.č. 177;*
- 4) *Návrh změny varianta č.4 – zakres do katarální mapy – k bydlení pouze dotčený pozemek p.č. 178*









Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 177, 178 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezení předmětných pozemků nebo jejich částí do ploch umožňující stavbu 1 rodinného domu charakteru původní lidové architektury, která hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky navrženy jako součást ploch nezastavitelných stabilizovaných veřejných prostranství – zeleň (sídelní zeleň). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) jako součást stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na výše uvedené pokyny, konkrétně kapitolu A. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.

Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch 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 ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň

vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

Předmětné pozemky jsou součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinou zeleň – pobytové louky propojující okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dáno jejich funkční využití. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválně) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována zejména pro pěší návštěvníky území, což je zde důležité. Předmětné pozemky k tomuto účelu dnes přirozeně slouží a zároveň je to historicky opodstatněné, což uváděno i podatelí v námitce. Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. Pro zvěř je prostupnost krajiny zajištěna v námitce zmiňovaným biokoridorem K19MB, ovšem tento biokoridor nemůže suplovat také propustnost pro obyvatelstvo na úkor výše popisovaného zeleného pásu už z hlediska terénních podmínek a charakteru lesního porostu, který je v místě biokoridoru hustý a pro pěší prostupnost nikdy nesloužil.

Předmětné pozemky společně s dalšími přilehlými pozemky jsou také součástí zeleného pásu, protože ten je vymezen i pro shromažďování obyvatel a dalších aktivitám podporující sociální pilíř (pouštění draků, sáňkování atd.), což je v souladu s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK. Vymezením nových rozvojových ploch na předmětných pozemcích by byl ráz urbanistické struktury narušen. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla krajina společně s hodnotami území chránit.

V této části je na předmětných pozemcích rovněž zachován pás sídelní zeleně z důvodu ochrany urbanistické hodnoty Rudolfova. Předmětné pozemky i přesto, že navazují na plochy pro bydlení a komunikace, nebyly v minulosti nikdy zastavěny, což územní plán Liberec jejich zahrnutím do ploch sídelní zeleně a přes ně vymezeným zeleným pásem zachovává. Pás zeleně je zde zachován historicky v souvislosti s pietním místem památníku a navazujícím hřbitovem. Umožněním výstavby na předmětných pozemcích by mohlo dojít k narušení piety tohoto místa. Pieta místa si vyžaduje zachování klidu a soukromí každého jednotlivce, který se v místě zastaví a chce vyjádřit soucit a lítost nad pozůstalými. Klid a soukromí je vyžadováno i s ohledem na účel, pro který byl památník v místě vybudován. Jedná se o památník obětem 1. světové války. Každá stavba ať pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost a i pro jiné využití, je využívána lidmi, což automaticky generuje vlivy na okolí, které je v případě pietního místa žádoucí eliminovat, aby nedošlo k jeho narušení, jak už je popsáno výše. Není tedy vhodné, aby zde došlo ke srůstu zástavby.

Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezením plochy pro bydlení a následnou výstavbou by došlo také k zániku jakési pohledové osy, která směrem od Bedřichova (ulice Bedřichovská) zprostředkovává pohled na památník a jeho pietní místo. Na předmětných pozemcích je zaznamenána také velká aktivita obyvatel, jedná se o místo shromažďování podporující sociální pilíř udržitelného rozvoje zejména z hlediska segregace obyvatel v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR. Zelený pás je na předmětných pozemcích vymezen převážně z důvodu jejich dlouhodobého fungování v souladu s principem vymezení zelených pásů a také vzhledem k existenci pietního místa na předmětných pozemcích a navazujícího hřbitova.

Co se týče argumentu, že pozemky tvoří proluku v zástavbě, tak v této problematice pořizovatel vycházel z příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách). V této pomůcce se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě, takže v tomto případě je nelze podle zmiňované metodické pomůcky vyhodnotit jako proluku v zástavbě. V druhém případě, kdy za proluku může být považován nezastavěný pozemek v souvislé řadě stávajících rodinných domů, již může být řečeno, že pozemky mohou být považovány za proluku v zástavbě. S ohledem na dobu, co se pořizuje územní plán Liberec, došlo k postupnému zastavění pozemků parc. č. 188/1, 188/2 a 189/1, 2, 3 (nachází se na něm základová deska). Na pozemcích parc. č. 181 a 184 se nacházejí pozemky staveb st. 180 a 183. Tato zástavba se zde nachází minimálně od roku 1843, kdy již byla zakreslena v Císařských otiscích. Všechny

výše uvedené pozemky včetně pozemků podatele se nacházejí v jedné řadě podél Rudolfovské ulice a navazující Nastoupilově ulici. Pozemky podatele jsou posledními nezastavěnými pozemky v souvislé řadě zástavby rodinných domů v tomto území. I přesto, že lze z tohoto pohledu pozemky považovat za proluku v zástavbě, nebylo to vzato jako důvod pro zahrnutí pozemků do ploch pro zástavbu. U pozemků převažuje požadavek na zachování stávajícího pietního místa. Proto také nelze vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení ani podle dalších podatelem navrhovaných variant.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky. Podatelem zmiňovaný projekt „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ se netýká způsobu vymezování ploch bydlení v územních plánech ale vzniku webové aplikace pro tvorbu programu rozvoje obcí, nikoliv územních plánů.

Plocha Z2.55.SC2.25.50.v je vymezena ve funkční ploše SC – smíšené obytné centrální, která umožňuje vytvoření lokálního centra v Rudolfově společně s občanskou vybaveností, které v této části města chybí. Navíc plocha smíšená centrální umožňuje kapacitní odstavení osobních automobilů a autobusů, a proto je s touto plochou počítáno pro řešení problému s parkováním v sousední obci Bedřichov zejména v zimním období, kdy je zde parkovací kapacita naprosto vyčerpána. Využití této plochy proto není srovnatelné s náplní ploch bydlení všeobecného.

Předmětné pozemky přímo navazují na pozemek hřbitova. Jeho ochranné pásmo sice nebylo vyhlášeno a ani se již nevymezuje i přesto mají předmětné pozemky jiný charakter než pozemky parc. č. 176, 189, 188/2. Pozemek parc. č. 176 je od pozemku hřbitova vzdálen cca 60 m a není určen pro trvalé bydlení v rodinných domech, ale pro vznik lokálního centra. Pozemky parc. č. 189/1, 189/2, 188/2 jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova jako předmětné pozemky. Tyto pozemky byly do ÚPL zaneseny od fáze Konceptu ÚP (2011) jako součást zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, protože v minulosti splňovaly definici zastavěného stavebního pozemku ke stavbě rodinného domu na pozemku st. p. 187, který byl následně zbourán a pozemek rozdělen na tři části. Pozemky byly již v ploše pro bydlení vymezeny v územním plánu z roku 2002 a v průběhu tvorby ÚPL byly zastavěny rodinnými domy. S ohledem na výše popsanou problematiku náhrad za změnu v území a průběžného prověřování stavu v území během pořizování jednotlivých fází ÚPL včetně zapracování platných územních rozhodnutí, byly pozemky nadále vymezeny jako součást stabilizovaných ploch bydlení, resp. bydlení všeobecného.

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 jsou předmětné 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 nevyhovuje.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0344 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079130/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 25

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

..... NESOUHLAŠÍM S NÁVRHEM
 ÚP, POŽADUJI POZEMEK P.Č. 25 OZNAČIT JAKO
 PLOCHY BYDLENÍ (B¹), TAK JAK BYLO NAVRHNUTO
 V KONCEPTU ÚP (VI Z PŘÍLOHY)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

..... POZEMEK NAVAZUJE NA ZAJITAVĚNOU ČÁST OBCE

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 25 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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 pozemek do ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 25 do plochy bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF). Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch smíšených nezastavitelných v rámci uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci a ochrany volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin.

Dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO JH je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO JH. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní se zde považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

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

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

Vymezení zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch v Rudolfově v ÚPL je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické*

struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Vymezením předmětného pozemku jako plochy pro bydlení by zde došlo ke slítí stávající zástavby v údolí (podél ulice Rudolfovská) se třemi osamělými domy na horizontu pod lesním okrajem. Tyto poloroubené stavby jsou zde historicky (stavby jsou evidovány v mapách Císařských otisků z roku 1843) a není žádoucí, aby se zástavba v těchto místech rozšiřovala. Došlo by tak k zastavování pohledově exponovaných svahů a tím narušení místa krajinného rázu MKR-03-7-b Rudolfov.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byl z plochy zemědělské převeden do plochy sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci ÚPL 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 ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zezeň luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP 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.

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0345 – Božena Úlehlová v zastp. Ing. Arch. Filip Horatschke

CJ MML 079350/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 239, 238/1, 240

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Věc: **připomínka k návrhu nového územního plánu Liberce**

V zastoupení klienta Boženy Úlehlové, nar. 25.7.1955, bytem Srnčí 817/14, Liberec uplatňuji připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberec.

Pozemky v k.ú. Rudolfov p.p.č 239, 238/1 a p.p.č. 240 jsou v návrhu vyznačeny jako nezastavitelné – zeleň.

Vzhledem k tomu, že klient plánuje na těchto pozemcích výstavbu rodinného domu venkovského typu, žádáme o zařazení výše uvedených pozemků do ploch zastavitelných pro individuální bydlení s respektováním ochranného pásma lesa. Objekt pro bydlení by byl realizován v části u hlavní komunikace, podél které se v celém pásu již zástavba nachází. Ostatní plochy pozemků by byly ponechány jako krajinná zeleň.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 239, 238/1, 240 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 238/1 – návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemky parc. č. 239, 240 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné

Návrh pro společné jednání (2012):

pozemek parc. č. 238/1 - severovýchodní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy zemědělské (K)

pozemky parc. č. 239, 240 – 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 ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a ploch krajinné zeleně.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 239, 238/1, 240 do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

V Konceptu ÚP (2011) bylo pozemku parc. č. 238/1 navrženo funkční využití plochy smíšené obytné, předmětný pozemek byl zahrnut do návrhové zastavitelné plochy 2.42.BS1. Pozemky parc. č. 239, 240 byly součástí stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k.ú. Rudolfov navrženy větší rozvojové plochy (2.41.BS1 a 2.42.BS1) včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) v rámci stanovisek dotčené orgány (MML ŽP, CHKO JH) nesouhlasily s vymezením ploch 2.41.BS1 a 2.42.BS1 pro bydlení. Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl dán nesouhlas s návrhem z důvodu, že se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Jedná o rozvolněnou zástavbu a krajinářsky hodnotné území.

V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo uvedeno, že CHKO JH *„využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Správa CHKO JH navrhuje přehodnotit plochy 2.41.BS1, 2.42.BS1 s ohledem na celkově velkou svažitost a obtížnou přístupnost horních partií, kde by zástavba byla mimo typickou strukturu Rudolfova a vyžadovala by velké terénní úpravy.“*

Na základě těchto negativních stanovisek byly obě plochy v Návrhu pro společné jednání (2012) přehodnoceny. Plocha 2.42.BS1 byla redukována a oproti původní výměře plochy 12 820 m² byla na severovýchodní část pozemku Návrhu pro společné jednání (2012) navržena plocha bydlení 2.42.B1.7.85 o výměře 5 810 m² umožňující přibližně 3 rodinné domy.

Pozemky parc. č. 239, 240, které byly v Konceptu ÚP (2011) vymezeny jako součást ploch stabilizovaných smíšených nezastavitelných, byly v Návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do funkčního využití plochy zemědělské (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena a v tomto případě nahrazena plochou zemědělskou (K), které zahrnují ornou půdu, trvalé travní porosty i plochy a prvky nelesní zeleně. V podmínkách podhorské a zároveň příměstské krajiny řešeného území se praktický výskyt orné půdy blíží nule.

Při společném jednání o návrhu ÚP (2013) dotčené orgány ochrany přírody a krajiny nesouhlasily ani s touto redukovanou plochou. KÚLK OOP nesouhlasil se zástavbou v tomto exponovaném a terénně velmi náročném území, kde by umístění staveb vyžadovalo značné terénní úpravy. Současně se jedná o oblast s vysokými krajinářskými hodnotami, kde je žádoucí zachovat stávající stav a nezastavovat louky mezi lesem a stávající zástavbou. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny požadoval tuto lokalitu vypustit.

MML ŽP nesouhlasilo s návrhem plochy 2.42.B1.7.85, protože se jedná o exponovanou krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do morfologie terénu, roztroušené zeleně. Jedná se o lokalitu v prudkém svahu. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny požadoval tuto lokalitu vypustit.

Na základě výsledků projednání byla plocha 2.42.B1.7.85 byla z Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypuštěna.

Toto přehodnocení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

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

Dle § 18 stavebního zákona se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Území Rudolfova nebylo při pořizování územního plánu města vyhodnoceno jako rozvojové, proto zde nebyly vymezovány nové rozvojové plochy pro bydlení vyjma proluk ve stávající zástavbě.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, a to z plochy zemědělské (K) na plochu sídelní zeleně (Z).

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (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 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 ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Proti vymezení předmětných pozemků jako plochy sídelní zeleně vznesl podatel tuto připomínku ke společnému jednání o novém návrhu ÚP (2016) s požadavkem, aby byly pozemky zařazeny do ploch pro bydlení a umožnily tak výstavbu rodinného domu.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a výsledků projednání (negativních stanovisek dotčených orgánů) nebyla připomínka zohledněna a pozemky byly v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) vymezeny v plochách sídelní zeleně. Toto navržení odpovídá také vymezení dle územního plánu z roku 2002, kde byly pozemky součástí ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a ploch krajinné zeleně.

Předmětné pozemky se nachází v prudkém k severu orientovaném svahu, kde by výstavba znamenala velké terénní úpravy a tvořila by nepřirozenou pohledovou dominantu. Navíc se zde nezměnily podmínky v území, proto je nutné ctít stanoviska uplatněná dotčenými orgány v předešlých fázích projednání územního plánu.

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 plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0346 – Ing. Jan Štykar

CJ MML 079116/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 222

Rozhodnutí: *Připomínce se nevyhovuje.*

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

S navrhovanou změnou nesouhlasím s ohledem na postavení parcely vzhledem k rodinnému domu Rudolfovska č.p. 12. Parcela č.222 leží na prameništi přítoku potoka, který protéká údolím. Na zachování tohoto prameniště je závislá dodávka pitné vody do domu č.p.12.

V neposlední řadě je právě dolní část parcely 222 přirozenou retenční oblastí při přivalových srážkách.

Příloha č. 1 odůvodnění připomínek k návrhu Územního plánu Liberec

- **připomínky k návrhu změny 2.90.B.1.10.80.v**

- V lokalitě, kde je zmíněná změna Územního plánu navržena, **zcela chybí infrastruktura**, která by takovou změnu umožnila. V místě není vodovod ani kanalizace, chybí zde tudíž základní podmínky pro rozvoj, v tomto případě se zcela konkrétním dopadem.
- Stavba na parcele 222 by výrazně by zhoršila **hydrologickou situaci** na parcelách 224 a 226 (případně by i znemožnila využití stávající studny)
- **odkanalizování** případně stavby by výrazně negativně zasáhlo pozemek 224 a 226 (zahrada rodinného domu)
- Stavba na parcele 222 by výrazně **zhoršila proslunění** rodinného domu Rudolfovská č.p.12,

Studna **zásobující pitnou vodou rodinný dům** č.p.12 v letních měsících sotva pokryje potřeby rodiny, jakýkoliv zásah do žulového podloží nad studnou by mohl pramen odklonit zcela. Rutinní překládka kabelu VN v roce 2014, procházejícího parcelami 222, 226 a 224 značně zhoršila vydatnost pramene.

Pozemek 222 (společně s dalšími pozemky jižním směrem, až po parc. č. 202) tvoří **přirozenou retenční oblast** pro zadržení dešťových srážek. Tato vlastnost je podstatná při stále častějších přivalových srážkách. Zastavění každého dalšího takového pozemku snižuje retenční schopnost krajiny a ohrožuje stávající sídla při dolních tocích.

Vedle tradičních opatření aktivní protipovodňové ochrany, jako jsou výstavba ochranných hrází, popřípadě výstavba některých nových a obnova starých retenčních nádrží, je třeba realizovat i opatření a zásahy, které co nejvíce přispívají k zachování přirozené retence krajiny

Zdroj: https://web.natur.cuni.cz/geografie/vzgr/monografie/povodne/povodne_jansky_kocum.pdf

Kterýkoliv z běžných způsobů odkanalizování případně stavby na pozemku 222 by snížil kvalitu vody v toku protékajícím pozemkem 226 a 224 a ohrozil kvalitu pitné vody ve stávající studni.

Proslunění rodinného domu č.p.12 je v období X-III velmi nízké, případná stavba na parcele 222 by dům v zimních měsících zastínila zcela (parcela 222 přiléhá z jižní strany). Parcely se nachází v poměrně hlubokém údolí, denní svit slunce je tak výrazně nižší.

Denní osvětlení a přímá sluneční radiace ovlivňují naše životy a jsou fyziologicky nezbytnými složkami našeho životního prostředí, proto je nutné zabývat se jejich působením zvláště v oblasti výstavby staveb pro bydlení. Optimální denní osvětlení má poskytovat dostatečnou intenzitu, směr osvětlení, nezkršené vnímání barev a v neposlední řadě má zajistit světelné podmínky a světelnou intenzitu pro různé využití obytné místností v měnícím se čase.
Zdroj: <http://www.tzb-info.cz/3945-denni-osvetleni-a-prosluneni-bytovych-domu>

Z hlediska principů územního plánování by měl být každý zastavitelný pozemek přednostně napojen na existující veřejnou infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro a další). Jedině tím bude zajištěno její hospodárné využívání a zajištěn požadavek na zachování příznivého životního prostředí. V případě neexistence vodovodu a kanalizace v místě je nutné brát každý další individuální zdroj vody a individuální způsob likvidace odpadní vody negativně. Tyto individuální způsoby působí negativně z hlediska vlivů spojených s jejich budováním a následným provozováním. Každý další individuální zdroj pitné (studny) vody může zapříčinit ztrátu vody v jiných zdrojích pitné vody. Individuální likvidace odpadních vod zase může způsobit znečištění okolních pozemků. S ohledem na dlouhodobý vývoj počasí, u kterého je trend k postupnému zvyšování teplot (globální oteplování) a s tím spojené ubývání srážek, sucho a pokles podzemních vod, nelze souhlasit, bez vybudování patřičné technické infrastruktury, s vymezením jakýchkoli nových zastavitelných ploch. Návrh nového územního plánu v řešeném území vůbec nenavrhuje vodovod a kanalizaci. Nepočítá-li se tedy v tomto území s vybudováním patřičné veřejné infrastruktury, tak s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, by se v tomto území neměly vymezovat žádné nové zastavitelné plochy. Nejprve je potřeba v tomto území zajistit potřebnou infrastrukturu pro stávající zástavbu (priorita č. 27 PÚR ČR, která říká, že se v území mají vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury.) Zde je vhodné upozornit na již existující obdobný problém s neexistencí vodovodu na území katastru Kateřinek. V lokalitě nad Pianovkou noví stavitelé s ohledem na jeho neexistenci budují vrty, které musí být vrtány hlouběji, než jsou stávající studny. Tím samozřejmě dojde k poklesu spodních vod a tím i k úbytku vody ve stávajících studnách. Tomuto problému bychom se rádi vyhnuli.

Rovněž podle priority č. 16 PÚR ČR se při stanovení způsobu využití území v územním plánu má dávat přednost komplexnímu řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území. Negativa jsem popsal výše.

Podle odůvodnění nového návrhu územního plánu, díla T3, byla rozvojová plocha **2.90.B.1.10.80.v** vymezena jako náhrada vyřazených jiných ploch a z důvodu uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. S tímto důvodem nelze souhlasit, jelikož v území neexistuje vodovod a kanalizace a nový územní plán s jejím vybudováním ani nepočítá. Rovněž území Rudolfova lze považovat za rozvolněnou vesnickou zástavbu, jejíž charakter by měl být zachován. Rozvoj města Liberce by měl být přednostně směřován blíže k centru města a do míst, kde se nachází kapacitní veřejná infrastruktura.

S ohledem na veškeré zde uvedené argumenty navrhuji změnu zamítnout a pozemek 222 zachovat v současném přirozeném a přírodním stavu.

Pro úplnost odůvodnění cituji ze zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

§ 18

Cíle územního plánování

(1) 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.

§ 19

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Navrhovaná změna je v rozporu s § 18 stavebního zákona, odst.1. Má-li územní plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, neměla by navrhovaná novostavba tak výrazně omezovat stavbu stávající (resp. stavbu zde stojící přibližně již od konce 17. století)

Navrhovaná změna je v rozporu s § 19 stavebního zákona, odst.1 písm. c) má-li územní plán prověřovat a posuzovat problémy a rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Navrhovaná změna je v rozporu s § 19 stavebního zákona, odst.1g, viz odstavec pojednávající o přirozené retenci krajiny.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 222 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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): západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); východní část – návrhové plocha bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zahrnutí pozemku parc. č. 222 do plochy nezastavitelné z důvodu neexistence technické infrastruktury, zhoršení hydrogeologické situace, retence vody v území a proslunění rodinného domu na pozemku st. p. 223.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených obytných.

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“

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

Proti novým navrhovaným plošně rozsáhlejšími plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dotčené orgány (CHKO JH) mimo jiné nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

V rámci stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uveden požadavek na zařazení do ploch obytných smíšených BS1 pouze část předmětného pozemku při komunikaci. Zároveň byla ve stanovisku připomínka, že vymezení zastavěného území a stabilizovaných zastavitelných ploch neodpovídá skutečnému stavu v terénu a požadavek na úpravu rozsahu zastavěných ploch a hranice zastavěného území.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k předmětnému pozemku a k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov pořizovatel v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 6 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Na základě výše uvedeného pokynu projektant upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce dle § 58 stavebního zákona. Na základě této úpravy vyjmul předmětný pozemek ze zastavěného území a navrhl mu funkční využití plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v ÚPML, kde je pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Proti tomuto návržení vznesl majitel předmětného pozemku námitku v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu (2013). Na základě negativních stanovisek k vymezení celého předmětného pozemku do ploch pro bydlení a zároveň na základě námítky vlastníka pozemku, jež požaduje zapracovat nezbytnou část předmětného pozemku do ploch pro bydlení, byla východní část předmětného pozemku po vyhodnocení projednání navržena v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení (2.90.B1.10.80.v.).

Toto návržení nadále koresponduje s níže uvedenými požadavky ze Zadání územního plánu, požadavky z PÚR ČR, ZÚR LK a stanovisky dotčených orgánů.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovení a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.*“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené dokumentace využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje s ohledem na potenciál území a výše uvedený předpokládaný počet obyvatel a dalších uživatelů území včetně uvažovaného zlepšení standardů bydlení.

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržena pro bydlení (plocha 2.90.B1.10.80.v) se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu. K návrhu této plochy na východní části pozemku u komunikace uplatily dotčené orgány kladná stanoviska, tudíž návrh plochy není v rozporu s veřejnými zájmy, které dotčené orgány chrání.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Vymezení zastavitelné plochy o výměře 1 222 m² pro stavbu jednoho domu nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně.

Zároveň byly do Nového návrhu pro společné jednání (2016) přidány cílové charaktery zástavby, které budou muset nové záměry umístované do území respektovat. Plocha 2.90.B1.10.80.v byla zařazena do zástavby venkovské, což je zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy

a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se má podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím objektům musí být více jak 15 m. Tímto regulativem je celkem jasně dán charakter budoucí stavby i její umístění n pozemku. Vzdáleností min. 15 m od stavby na pozemku st. p. 223 je zajištěna ochrana jeho oslunění.

K problému retence vody v krajině územní plán Liberec v souladu s prioritou 25 PÚR ČR a prioritou P16 ZÚR LK vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod stabilizací nezastavitelných ploch. Ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení rozvojové plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě, zhorší retenční poměry nebo oslunění stávajících staveb. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

Katastrální území Rudolfov je okrajovou lokalitou města Liberec. ÚPL zde nenavrhuje zásadní rozvoj, vyjma několika málo ploch změn (rozvojových) zastavitelných je navrženo pouze doplnění proluk ve stávající zástavbě. Případná další výstavba je možná v omezeném počtu v rámci stabilizovaných ploch bydlení všeobecného a tudíž není dán ekonomický předpoklad pro budování finančně nákladné veřejné technické infrastruktury (vyjma rozvoje zásobování elektrickou energií - kabel VN). Z hlediska inženýrských sítí je území chápáno jako stabilizované. Zásobování pitnou vodou a likvidace splaškových vod je navržena řešit individuálně. Dešťové vody budou likvidovány na jednotlivých pozemcích v souladu se snahou o co největší retenci vody v krajině.

Jedná se samostatné sídlo, o uzavřený prostor, bez vazeb na další zástavbu města, které je harmonicky zasazené v mírně zvlněném území jasně ohraničeném okraji lesních porostů části okraje Jizerských hor. Vzhledem k počtu trvalých obyvatel a počtu objektů, z nichž některé jsou užívány pouze sezónně pro rekreaci, je ekonomická zátěž na budování technické infrastruktury v tomto případě neadekvátní. Proto je v tomto sídle navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavy. Pro novou ani stávající zástavbu zde není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolovacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpaní vody nebyly zasakovány do podzemních vod. Stejně tak vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby řeší požadavky na denní osvětlení a proslunění, což bude předmětem následného povolování konkrétní stavby. Pokud se v rámci navazujících řízení prokáže, že rodinný negativně ovlivní retenční podmínky, okolní stavby nebo nebude možné vyřešit zásobování vodou či likvidaci splaškových vod, nebude možné stavbu umístit.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0347 – Milan Smolík

CJ MML 074221/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 148

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA:

Výše uvedenou pozemkovou parcelu zahrnout v rámci územního plánu jako

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO (BV)

ODŮVODNĚNÍ:

S ohledem na budoucí rozvoj dané lokality a již v současnosti probíhající změny v dané lokalitě se daná pozemková parcela nabízí jako plocha bydlení venkovského s rozptýlenou podhorskou zástavbou a s převažujícím bydlením rekreačním. Kdy se v těchto plochách nepřípouští souvislá zástavba území a sleduje se minimální plocha parcely 1000 m² a maximální plocha zastavění odpovídá charakteru podhorské zástavby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 148 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařazení pozemku parc. č. 148 do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního

plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

V Konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl vymezen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z). V rámci tvorby ávrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitoly A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch 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. Plochy sídelní zeleně vznikly v návrhu ÚPL sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v Konceptu ÚP (2011) s podmínkami pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše.

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

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy změn v krajině) zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. Jedná se o plochy, které zahrnují krajinou zeleň – pobytové louky, a které propojují okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezení západní části předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně bylo tedy

vymezením nové vrstvy zelených pásů v Novém návrhu pro společné jednání (2016) potvrzeno a je tak zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcie krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je také dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se v ÚPL nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována pro zvěř – propojení okolních lesních porostů a zejména je zde důležité zachování prostupnosti pro pěší návštěvníky území (přirozené pokračování pěší červené turistické cesty z Bedřichova mimo hlavní komunikaci, v zimě lyžařské trasy od kraje lesa k zastávce autobusu). V rámci zeleného pásu je navrženo pokračování cyklotrasy z Bedřichova, tak aby se provoz cyklistů vyhnul provozu na pozemní komunikaci (v zimě bude využívána pro lyžaře). Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest a s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Předmětný pozemek společně s okolními pozemky je součástí zeleného pásu, který je vymezen v souladu s výše popsáním cílem územního plánování jako ochrana nezastavěného území.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů nebyla připomínka zohledněna a předmětný pozemek byl v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) vymezen do ploch sídelní zeleně. Toto navržení odpovídá také vymezení dle územního plánu z roku 2002, kde je pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Dle § 18 stavebního zákona se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Území Rudolfova nebylo při pořizování územního plánu města vyhodnoceno jako rozvojové, proto zde nebyly vymezovány nové rozvojové plochy pro bydlení vyjma proluk ve stávající zástavbě. Větší návrhové plochy byly převzaty z územního plánu z roku 2002.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0348 – Ivan Rind

CJ MML 077360/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ..Nesouhlasím se změnou ú.p.č.2.77.B.1.10.80.V na pozemku č.p.359

statutární město Liberec
Doručeno: 14.04.2018
CJ MML 077380/16
listy: 2 přílohy: 0



nnlbas5f5f5edd

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

Změna ú.p.na uvedeném pozemku 359 směřuje k získání stavebního povolení k výstavbě.Podle mého názoru se jedná o střet zájmů pí Markové z magistrátu a jejího syna jako vlastníka pozemku.V této souvislosti odkazují na etický kodex magistrátu.

Je zcela evidentní že v případě přijetí změny ú.p.dojde ke "znásilnění" dosavadní pěšiny na veřejnou účelovou komunikaci a tím omezení práv sousedů/p.Vronky a Kořínka/,kteří mají pozemky po obou stranách současně pěšiny.

Vzhledem k tomu že v Rudolfově dosud není kanalizace,doporučuji,aby magistrát nepřijal tuto změnu ú.p.v jejímž důsledku by byla umožněna výstavba v lokalitě chráněného krajinného území

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání

stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovení a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhnout s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinotvorné a městotvorné prvky.*“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navrhovaná jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohroží způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,

- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,

- krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charakteristiky zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umístované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Stavba rodinného domu nemůže být umístěna na pozemek místní komunikace, který je vlastnictvím města, tudíž je obava ze „znásilnění“ pěší cesty nadbytečná. Obava, že bude současná pěšina zpevněna a bude řešen její technický stav, není návrhem ÚPL měněna, protože to mohlo nastat i při platnosti územního plánu z roku 2002. Ten sice pozemek parc. č. 379 vymezil jako součást stabilizovaných ploch bydlení venkovského, ale tyto plochy v rámci svého funkčního využití připouštěly související dopravní infrastrukturu. V plochách bydlení venkovského byla v územním plánu z roku 2002 vymezena i jižní část komunikace U Vleku, která je vozovkou s asfaltovým povrchem, a přitom území navazující na tuto komunikaci není nikterak znásilňováno. V tomto ohledu se tedy faktická situace návrhem ÚPL nemění.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání

ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace ani vodovodní řad. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolovacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0349 – Vladimír Vronka

CJ MML 077876/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.1.10.80.V na pozemku č.p. 359

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.359 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků, nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda, plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pí. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na *„obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umisťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charakteristiky zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodín Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generelem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce

2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0350 – Sochor Petr

CJ MML 077887/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 241

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

DOŽADUJI ZMĚNU NA PLOCHY PRO BYDLENÍ

statutární město Liberec
Doručeno: 14.04.2018
CJ MML 077887/16
listy:1 přílohy:0



nnlibes5f5/60ee

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

PARCELA PLYNULĚ NAVAZUJE NA ZASTAVĚNOU ČÁST OBCI, BYDLENÍ NA
TĚTO PARCELE NEOVLIVNÍ NEGATIVNĚ OSTATNÍ SOUVZTAŽNOSTI

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 241 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit předmětný pozemek parc. č. 241 do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního

plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy smíšené nezastavitelné“. V návrhu pro společné jednání (2012) došlo k redukci kategorií ploch s rozdílným způsobem využití a předmětný pozemek byl navržen do „ploch sídelní zeleně“. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „*přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně*“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

Plochy sídelní zeleně byly do ÚP zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚP s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné.

Proti tomuto funkčnímu využití vznesl podatel námitku k Návrhu pro veřejné projednání (2013) s požadavkem na změnu funkčního využití na plochy bydlení. Námitka nebyla zohledněna v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uvedeno: „*Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní zde považujeme ochranu volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.*“ Předmětný pozemek se nachází ve vyšší partii údolí Rudolfova těsně pod lesním porostem.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant svým návrhem plochy sídelní zeleně na předmětném pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a současně zastavěným územím. Předmětný pozemek se nachází v prudkém svahu a nachází se na něm vzrostlá zeleň, která navazuje na lesní porost na okolních pozemcích určených k plnění funkce lesa. Vzrostlá zeleň nacházející se na pozemku je shodná s porostem na okolních lesních pozemcích. Předmětný pozemek také leží celý v ochranném pásmu lesa.

Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je obklopen pozemky PUPFL, a výměře umístit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚP rozvojem plochu vymezovat.

Dále také podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením. Rozšířením rozvojové plochy na předmětný pozemek a tím i potenciální výstavby na něm by došlo k ničení vzrostlého lesního porostu.

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

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu na bydlení a proto nebylo ani této připomínce vyhověno. Z hlediska výše uvedených limitů na předmětném pozemku je nevhodný pro zástavbu pro bydlení a tvoří jako plocha sídelní zeleně přirozený přechod mezi zástavbou a pozemky určené k plnění funkce lesa.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0351 – Andrea Vronková

CJ MML 077874/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.I.10.80.V na pozemku č.p. 359

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.359 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků ,nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda , plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pí. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhnout s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*“

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charakteristiky zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umístované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístované v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definované funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodín Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce

2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0352 – Bohuslav Kořínek

CJ MML 075603/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.1.10.80.v na pozemku č.p. 369

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.369 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků ,nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. (šíře zatravněné pěšiny je cca 1,5 m a prochází přímo před vchodem do naší nemovitosti). V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda , plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pl. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v. V připomínce je uveden pozemek parc. č. 369, ale pozemek tohoto parcelního čísla v k.ú. Rudolfov neexistuje. Vzhledem k námitce podané v předešlé fázi projednání ÚPL a označení kódu plochy pořizovatel usoudil, že se připomínka týká o pozemku parc. č. 359. Předmětný pozemek je také znázorněn v grafické příloze připomínky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011 spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění*

kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitémi lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charaktery zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž

tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujících. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujících při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodin Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generelem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce 2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0353 – Volf Rudolf

CJ MML 063267/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 215

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

POŽÁDUJEME ZAČADIT P.P.Č. 215 V K.Ú.
RUDOLFOV DO PLOCH BYDLENÍ

PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

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

Připomínka se týká katastrálního území Rudolfov, p.p.č. 215 o výměře 2406 m², v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost.

Připomínku podávám jako spolumahitel p.p.č.215 se souhlasem a pověřením ostatních mahitelů.

Připomínka : žádáme o zařazení p.p.č. 215 v k.ú. Rudolfov z ploch zeleně do ploch bydlení (B).

Odůvodnění :

Stávající stav (platný územní plán) :

V příloze č. 1 přikládám ze stávajícího platného územního plánu výřez části Rudolfova z hlavního výkresu a výňatek z Obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002, týkající se v kapitole 3.3.3 Ploch bydlení venkovského (BV).

Při pohledu na hlavní výkres je vidět, že od křižovatky silnic (křižovatka silnic z Liberce od Orionky a do Bedřichova) směrem dolu do Rudolfova (ulice Rudolfovská) je na pravé straně souvislá zástavba ploch bydlení venkovského.

Na levé straně (zde je i náš pozemek č. 215 – na výkrese vytečkován jeho obvod) je od výše uvedené křižovatky také souvislá zástavba ploch bydlení venkovského jako stávající stav a ostatní jako návrhové plochy, která končí 2 pozemkové parcely nad naší parcelou a několik pozemků pod naší parcelou opět pokračuje.

Plochy bydlení venkovského pro stavbu 1 rodinného domu pro bydlení vyžadují velikost pozemkové parcely min. 2000 m², což naše parcela č. 215 splňuje, protože má 2406 m² (pro bydlení rekreační vyhláška povoluje minimální plochu parcely 1000 m²).

Navrhovaný nový stav (nový územní plán) :

V příloze č. 2 přikládám z nového územního plánu výřez části Rudolfova z hlavního výkresu a z Vymezení rozvojových ploch část C.5.0.4, 02 – Severovýchod (SV) a C.6 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch.

Při pohledu na hlavní výkres je vidět, že od křižovatky silnic (křižovatka silnic z Liberce od Orionky a do Bedřichova) směrem dolu do Rudolfova (ulice Rudolfovská) je na pravé straně souvislá zástavba ploch bydlení venkovského a oproti stávajícímu územnímu plánu dochází ke změně, kde všechny proluky se zařazují do ploch bydlení (B). Ve stávajícím územním plánu byly plochy pro bydlení venkovské téměř pouze mezi hlavní silnicí Rudolfovskou a místní komunikací vedoucí kolem penzionu Rudolf, ale **v návrhu nového územního plánu jsou nyní i plochy vpravo od místní komunikace zařazeny do ploch bydlení a tvoří logickou souvislou zástavbu podél této místní komunikace.**

Na levé straně (zde je i náš pozemek č. 215 – na výkrese označen křížkem) je od výše uvedené křižovatky také souvislá zástavba ploch bydlení. Plochy, které byly v proluce mezi zastavitelnými pozemky, jsou nyní navrženy také do ploch bydlení. To znamená, že **podél hlavní silnice – ulice Rudolfovská, je také navrhováno zařadit souvislý pás ploch do ploch bydlení.** Z tohoto záměru nejsou do ploch bydlení zařazeny pouze 2 pozemkové parcely, a to naše parcela č. 215 a parcela sousední s číslem 216, pod ní už opět je parcela nově navrhována pod č. 2.90.B 1.10.80 do ploch bydlení. Nad naší parcelou směrem ke křižovatce jsou navrhovány do ploch bydlení pozemky pod č. 2.91.B.1.10.80, 2.46.B 1.10.80 v.2.47. B 1.15.70 v.

V tabulce C.6.0.2 – Návrh ploch zastavitelných jsem žlutě vyznačil všechny navrhované změny v Rudolfově.

Jsem přesvědčen, že zařadit plochy vlevo od ulice Rudolfovská jako souvislý pás je naprosto logické, tak jak je to provedeno i na straně vpravo od ulice Rudolfovská podél místní komunikace. Zařazení pozemku č. 215 do ploch bydlení ani nic nebrání z hlediska zeleně, náš pozemek netvoří žádný koridor zeleně, který by Rudolfovem probíhal, proti našemu pozemku je venkovská zástavba. V charakteristice území 02 – Severovýchod se doslova píše, že se má **umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova**, což náš pozemek splňuje, není to žádná masivní zástavba. Na pozemek chceme umístit jeden domek v blízkosti komunikace, svah na zbylé části pozemku to ani nedovoluje, takže by zástavba byla podél silnice zachována, neumísťujeme zástavbu do blízkosti lesa, respektujeme stávající zástavbu. V příloze č. 3 vám přikládám fotografii pozemku č. 215 a dále fotografie zástavby po levé straně od Rudolfovské ulice směrem od křižovatky dolů do Rudolfova, ze kterých je zřejmé, jak se postupně zástavba na levé straně silnice rozrůstá v souvislý pás .

Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o zařazení pozemkové parcely č. 215 v k.ú. Rudolfov do ploch bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 215 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 215 do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) navržen do funkčního využití „plochy nezastavitelné – specifické.“ Toto funkční využití bylo navrženo z důvodu zachování jediného místa pro místní sjezdovou

trať v Rudolfově. Plochy pro sjezdovou trať byly ponechány na pozemcích, které jsou jako sjezdové svahy historicky vymezeny (pozemky parc. č. 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byly tyto pozemky v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do „ploch sídelní zeleně“, které umožňují jako podmíněně přípustné lyžařské sjezdové svahy a zajištění rekreačního využití zeleně (zejména lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

Plochy sídelní zeleně byly do ÚP zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚP s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné.

Priorita č. 22 PÚR ČR ukládá vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Tato priorita je podpořena také v ZÚR LK prioritou P11, podle které se „mají podle místních vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu“. Tuto prioritu dále rozvádí zásada Z59 „Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu jako perspektivního sektoru ekonomiky při upřednostňování šetrných forem - udržitelného cestovního ruchu ohleduplného k životnímu prostředí, který neohrozí přírodní a kulturní hodnoty území“, kde je úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a v maximální možné míře využívat místní potenciál a zdroje, postupně a přirozeně rozvíjet území při zachování jeho přírodních a kulturních hodnot.

Dle ZÚR LK je Liberec polyfunkčním střediskem cestovního ruchu, kde se mají připravit územní podmínky pro rozvoj služeb cestovního ruchu a vytvářet územní předpoklady pro využití potenciálu cestovního ruchu.

Katastrální území Rudolfov přímo navazuje na specifickou oblast Jizerské Hory, která je pro běžkařské a sjezdové tratě hojně využívána a je tedy žádoucí územně chránit tento potenciál na území k.ú. Rudolfov.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, což ctí ÚPL vymezením plochy umožňující sjezdové tratě, nikoliv stavby pro bydlení, a tím zajišťuje její územní ochranu.

Požadavkem zadání územního plánu je také koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a řešit vazby na okolní střediska cestovního ruchu. A dále vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.

Z výše uvedeného vyplývá, že je žádoucí rozvíjet v ÚP cestovní ruch. Stabilizace a ochrana historicky existující sjezdové tratě místního významu (v území se nachází stále vleky) umožňuje rozvíjení sportovně rekreačních aktivit obyvatel Rudolfova a dalších uživatelů území (rekreanti ubytovaní v místě, jednodenní návštěvníci.). Pokud by došlo k zastavení ploch, které jsou historicky vymezeny pro sjezdovou trať, nebyla by v tomto území již jiná možnost realizace této sportovně rekreační vybavenosti, která je při existenci prudkých svahů a příznivých klimatických podmínek v tomto území žádoucí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Vymezení ploch pro sjezdovou trať, která zde byla historicky provozována, je v souladu s prioritami a úkoly nadřazených nástrojů územního plánování a cíli územního plánování a je nutná její územní ochrana, proto nebylo námítce vyhověno.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Na území k.ú. Rudolfov byly do ploch změn rozvojových zastavitelných pro bydlení všeobecné zařazeny pozemky, které tak již byly vymezeny v ÚPL a dále ty proluky v zástavbě, kde se nenacházejí limity využití území a odsouhlasily je během projednání ÚPL dotčené orgány. Předmětný pozemek by byl svojí polohou u komunikace v návaznosti na okolní plochy bydlení všeobecného pro výstavbu vhodný, ovšem v tomto případě převládá veřejný zájem na rozvoji území - zachování sjezdové tratě - nad zájmem osobním. Poloha sjezdové tratě je historicky jasně daná a nelze ji na území k.ú. Rudolfov přesunout do jiné polohy.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0354 – Máslová Drahomíra

CJ MML 063974/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 249

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ŽADÁME O ZARAZENÍ UVEDENÉHO POZEMKU
JAKO STAVEBNÍ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

JEDNA SE O POZEMEK VKLINĚNÝ MEZI
VÍČ ZASTAVĚNÉ PLOCHY! TUDÍŽ JE
SCELA NELOGICKÉ JEHO VYJMUTÍ
ZE STAVEBNÍHO @ COŽ VÍČ MNOHOKRÁT
ŽADALI!!!

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: G:\identifikace\údaje\údaje_0354_0355_0356_0357_0358_0359_0360_0361_0362_0363_0364_0365_0366_0367_0368_0369_0370_0371_0372_0373_0374_0375_0376_0377_0378_0379_0380_0381_0382_0383_0384_0385_0386_0387_0388_0389_0390_0391_0392_0393_0394_0395_0396_0397_0398_0399_0400_0401_0402_0403_0404_0405_0406_0407_0408_0409_0410_0411_0412_0413_0414_0415_0416_0417_0418_0419_0420_0421_0422_0423_0424_0425_0426_0427_0428_0429_0430_0431_0432_0433_0434_0435_0436_0437_0438_0439_0440_0441_0442_0443_0444_0445_0446_0447_0448_0449_0450_0451_0452_0453_0454_0455_0456_0457_0458_0459_0460_0461_0462_0463_0464_0465_0466_0467_0468_0469_0470_0471_0472_0473_0474_0475_0476_0477_0478_0479_0480_0481_0482_0483_0484_0485_0486_0487_0488_0489_0490_0491_0492_0493_0494_0495_0496_0497_0498_0499_0500_0501_0502_0503_0504_0505_0506_0507_0508_0509_0510_0511_0512_0513_0514_0515_0516_0517_0518_0519_0520_0521_0522_0523_0524_0525_0526_0527_0528_0529_0530_0531_0532_0533_0534_0535_0536_0537_0538_0539_0540_0541_0542_0543_0544_0545_0546_0547_0548_0549_0550_0551_0552_0553_0554_0555_0556_0557_0558_0559_0560_0561_0562_0563_0564_0565_0566_0567_0568_0569_0570_0571_0572_0573_0574_0575_0576_0577_0578_0579_0580_0581_0582_0583_0584_0585_0586_0587_0588_0589_0590_0591_0592_0593_0594_0595_0596_0597_0598_0599_0600_0601_0602_0603_0604_0605_0606_0607_0608_0609_0610_0611_0612_0613_0614_0615_0616_0617_0618_0619_0620_0621_0622_0623_0624_0625_0626_0627_0628_0629_0630_0631_0632_0633_0634_0635_0636_0637_0638_0639_0640_0641_0642_0643_0644_0645_0646_0647_0648_0649_0650_0651_0652_0653_0654_0655_0656_0657_0658_0659_0660_0661_0662_0663_0664_0665_0666_0667_0668_0669_0670_0671_0672_0673_0674_0675_0676_0677_0678_0679_0680_0681_0682_0683_0684_0685_0686_0687_0688_0689_0690_0691_0692_0693_0694_0695_0696_0697_0698_0699_0700_0701_0702_0703_0704_0705_0706_0707_0708_0709_0710_0711_0712_0713_0714_0715_0716_0717_0718_0719_0720_0721_0722_0723_0724_0725_0726_0727_0728_0729_0730_0731_0732_0733_0734_0735_0736_0737_0738_0739_0740_0741_0742_0743_0744_0745_0746_0747_0748_0749_0750_0751_0752_0753_0754_0755_0756_0757_0758_0759_0760_0761_0762_0763_0764_0765_0766_0767_0768_0769_0770_0771_0772_0773_0774_0775_0776_0777_0778_0779_0780_0781_0782_0783_0784_0785_0786_0787_0788_0789_0790_0791_0792_0793_0794_0795_0796_0797_0798_0799_0800_0801_0802_0803_0804_0805_0806_0807_0808_0809_0810_0811_0812_0813_0814_0815_0816_0817_0818_0819_0820_0821_0822_0823_0824_0825_0826_0827_0828_0829_0830_0831_0832_0833_0834_0835_0836_0837_0838_0839_0840_0841_0842_0843_0844_0845_0846_0847_0848_0849_0850_0851_0852_0853_0854_0855_0856_0857_0858_0859_0860_0861_0862_0863_0864_0865_0866_0867_0868_0869_0870_0871_0872_0873_0874_0875_0876_0877_0878_0879_0880_0881_0882_0883_0884_0885_0886_0887_0888_0889_0890_0891_0892_0893_0894_0895_0896_0897_0898_0899_0900_0901_0902_0903_0904_0905_0906_0907_0908_0909_0910_0911_0912_0913_0914_0915_0916_0917_0918_0919_0920_0921_0922_0923_0924_0925_0926_0927_0928_0929_0930_0931_0932_0933_0934_0935_0936_0937_0938_0939_0940_0941_0942_0943_0944_0945_0946_0947_0948_0949_0950_0951_0952_0953_0954_0955_0956_0957_0958_0959_0960_0961_0962_0963_0964_0965_0966_0967_0968_0969_0970_0971_0972_0973_0974_0975_0976_0977_0978_0979_0980_0981_0982_0983_0984_0985_0986_0987_0988_0989_0990_0991_0992_0993_0994_0995_0996_0997_0998_0999_1000

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 249 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit předmětný pozemek do plochy bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do návrhových ploch smíšených obytných. Předmětný pozemek byl navržen jako součást plochy 2.41.BS1.

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“ Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k.ú. Rudolfov navrženy větší rozvojové plochy (2.41.BS1 a 2.42.BS1) včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) v rámci stanovisek dotčené orgány (MML ŽP, CHKO JH) nesouhlasily s vymezením ploch 2.41.BS1 a 2.42.BS1 pro bydlení. Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl dán nesouhlas s návrhem z důvodu, že se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Jedná o rozvolněnou zástavbu a krajinářsky hodnotné území.

V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo uvedeno, že CHKO JH „*využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Správa CHKO JH navrhuje přehodnotit plochy 2.41.BS1, 2.42.BS1 s ohledem na celkově velkou svažitost a obtížnou přístupnost horních partií, kde by zástavba byla mimo typickou strukturu Rudolfova a vyžadovala by velké terénní úpravy.*“

Na základě těchto negativních stanovisek byly obě plochy v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) přehodnoceny. Plocha 2.42.BS1 byla vypuštěna a plocha 2.41.BS1 byla redukována dle ÚPML, proto byl předmětný pozemek z návrhové plochy bydlení vypuštěn a zařazen do nezastavitelné plochy sídelní zeleně. Zastavitelná plocha bydlení 2.41.B.1.7.85 byla vymezena pouze na méně svažitých pozemcích a s ohledem na existenci náhrady za změnu v území dle § 102 stavebního zákona její rozsah kopíruje plochu vymezenou v ÚPML. Předmětný pozemek byl v ÚPML vymezen v ploše přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině

Toto přehodnocení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

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

Dle § 18 stavebního zákona se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Území Rudolfova nebylo při pořizování územního plánu města vyhodnoceno jako rozvojové, proto zde nebyly vymezovány nové rozvojové plochy pro bydlení vyjma proluk ve stávající zástavbě. Větší návrhové plochy byly převzaty z ÚPML s ohledem na riziko náhrad za změnu v území. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku/ů 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 vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu ÚPML zahrnuty do zastavitelných ploch a pozemky, na kterých nebyly významné limity byly v ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

Proti vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně vznesl podatel námitku k návrhu pro veřejnému projednání (2013) s požadavkem, aby byl pozemek zařazen do ploch pro bydlení a umožnil tak výstavbu venkovského bydlení.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů nebyla námitka zohledněna. Předmětný pozemek se nachází v prudkém k severu orientovaném svahu, kde by výstavba znamenala velké terénní úpravy a tvořila by nepřirozenou pohledovou dominantu.

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

Ke společnému jednání o novém návrhu územního plánu (2016) byla uplatněna tato připomínka, které vzhledem k předešlému vývoji projednání – uplatnění negativních stanovisek dotčených orgánů - nebylo vyhověno.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0355 – Bc. Filip Sanetrník

CJ MML 069592/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 24

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

.....
NESOUHLASNÁ PŘIPOMÍNKA K ZAMĚRV
ZABĚDIT POZEMEK P.č. 24 MEZI PLOCHY OZNA-
ČENÉ JAKO (2) – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
.....

Nemovitost č.p. 17 na pozemcích č.p. 21 a 24 v k.ú. Rudolfov jsme zakoupili v roce 2000 se záměrem stavení rekonstruovat a užívat k trvalému rodinnému bydlení tak, jak bylo využíváno i předchozími majiteli. Za tímto účelem byl zpracován projekt rekonstrukce a následně vydáno stavebním úřadem v Liberci povolení stavby. Tu jsme bohužel z rodinných důvodů nerealizovali, záměr však nadále trvá a v budoucnosti bychom se k němu rádi vrátili. Tento náš záměr je zcela v souladu i s novým ÚP, viz bod C.2.1.2 Nového návrhu územního plánu pro společné jednání – textová část.

V současné době je nemovitost využívána k rodinné rekreaci a pozemek p.č. 24 je stabilizován jako obytná a hospodářská zahrada. V roce 2004 jsem se rozhodl pozemky p.č. 21 a 24 kvůli jejich ochraně oplotit pomocí nízkého dřevěného ohradníku, proti čemuž stav.úřad v Liberci neměl námitek (viz příloha 1). Na možnost a nutnost uvést historicky podložený způsob užívání pozemku p.č. 24 do souladu s připravovaným ÚP ML jsme byli upozorněni pracovníky MML v souvislosti s naší neúspěšnou žádostí o povolení realizace dřevěného zahradního domku jako přístřešku na nářadí a uskladnění palivového dřeva. (Tato žádost byla zamítnuta na základě nesouhlasu odboru ochrany životního prostředí s vyjmutím plochy pod přístřeškem ze zemědělského půdního fondu - ostatní dotčené orgány neměly námitek). Na popud pracovníků MML jsme tedy 11.6.2013 podali námítku k návrhu ÚPL se žádostí zařadit pozemek p.č. 24 mezi plochy pro bydlení a v jedné z fází přípravy ÚP (koncept ÚP) byl tento návrh zpracován a plocha navržena jako smíšená obytná (BS). V novém návrhu ÚP tato změna však provedena není a k našemu překvapení má náš pozemek p.č. 24 sloužit obyvatelům města Liberec jako veřejně přístupná sídelní zeleň (Z). Dále pak náš pozemek p.č. 24 můžeme nalézt na schématu D.4.1. Nového návrhu pro společné jednání označený zelenou barvou s legendou Plochy veřejných prostranství – viz příloha 2 (Územní studie zeleně doposud není vyhotovena). S tímto neočekávaným návrhem zhotovitele ÚP nesouhlasíme a považujeme ho z níže uvedených důvodů za nesprávný.

1. Již na katastrální mapě z roku 1843 (císařské otisky) je dům (nyní č.p. 17) stojící na parcele (nyní p.č. 22) o rozloze 384m² a k němu patřící přilehlý pozemek (nyní p.č. 24) zakreslen. Z malé rozlohy pozemku p.č. 22, na kterém dům stojí, je zcela zřejmé, že jako obytná a užitková zahrada této usedlosti sloužil právě pozemek p.č. 24, tak jak bylo a je obvyklé u venkovské zástavby. Využití pozemku p.č. 24 jako obytné a užitkové zahrady má tedy silné historicky podložené kořeny, a to i navzdory tomu, že v minulosti nikdo z tehdejších majitelů neusiloval o náležité zobrazení této skutečnosti v tehdejším ÚP. Existence obydlené enklávy, tehdy tří usedlostí, již je pozemek p.č. 24 nedílnou součástí, je dobře patrná i na mapě II. vojenského mapování z roku 1836 - 1852, kde je jasně zanesena v kontrastu k okolní ploše přírody. Co vedlo předky k založení této enklávy nevíme, ale stalo se tak před dlouhou dobou a zaslouží si tedy ze strany zhotovitele ÚP stejný přístup k jejímu ucelení jako centrální část Rudolfova, ke kterému neodmyslitelně patří i přes svou tzv. odtrženost. Požadavek na ucelení dané enklávy a respektování výše popsaného, historicky daného stavu, nachází oporu i v bodech B.3.0.2. a B.3.2.2. Územního plánu – nový návrh pro společné jednání - textová část. Jiný než takovýto postup lze považovat za, v rámci Rudolfova, diskriminační.

2. Velikost (cca 660m²) plochy bydlení (B) navrhovaná zhotovitelem jako náležející k domu č.p. 17 je vzhledem k jejímu charakteru (terén ve svahu plném dalších nerovností, trvalé i sezónní prameniště o rozloze cca 140m², vzrostlé stromy a veřejně přístupná místní komunikace na části tohoto pozemku) nedostatečná a to jak pro funkci rekreační, tak zejména pro funkci trvalého bydlení, a je též v rozporu jak s historickým, tak i současným rozsahem využívání pozemku. Tato nedostatečnost je obzvláště zřejmá ve srovnání se sousední nemovitostí č.e. 16 na pozemcích p.č. 22 a 23. Tato nemovitost je srovnatelná s naší jak shodnou velikostí a typem stavby, tak jejím usazením v lokalitě a způsobem využití pozemků, kterým zhotovitel přiznává funkci na bydlení v celém, stejně historicky podloženém rozsahu (1385m²). V tomto kontextu považujeme návrh velikosti plochy (B), náležející k našemu domu, jako určený pouze na základě libovůle zhotovitele.
3. Prohlašujeme, že na pozemku p.č. 24 v žádném případě neplánujeme výstavbu typu RD apod., naopak máme mimořádný zájem na udržení stávajícího, kulturněhistorického a přírodního charakteru celé lokality a tedy nenarušovat kvalitu přírodního prostředí, jeho celistvost a funkčnost. Není nám známa žádná skutečnost týkající se pozemku p.č. 24, která by z hlediska ochrany přírody a krajiny vyžadovala jiný přístup než okolní pozemky (B), tvořící obydlenou enklávu. Jsme přesvědčeni, že příslušné orgány státní správy disponují více než dostatkem možností jak i v budoucnu zabránit jakémukoli, z hlediska ochrany přírody i krajiny, nevhodnému využití této plochy. (CHKO – 3.zóna ochrany, bezprostřední sousedství lesa apod.) a že tedy v tomto směru jsou obavy zhotovitele neopodstatněné a jako argument pro zařazení pozemku p.č. 24 do kategorie (Z) irelevantní. Celá tato argumentace vyvolává dojem, že jde pouze o snahu některých orgánů státní správy zařadit náš pozemek p.č. 24 do takové kategorie (Z), která by již apriori v budoucnu minimalizovala nutnost vést s námi jako s vlastníky pozemku jakoukoli diskusi ohledně povolení či zamítnutí těch záměrů, které by směřovaly k něčemu, co bude využíváno pouze k soukromým účelům (prostý přístřešek na dřevo). Naopak diskutovat by bylo možné např. o pódii, lanové dráze či zasněžování (viz. regulativ F.2.4.24), což je zjevně absurdní a to i z hlediska, zhotovitelem akcentované, ochrany přírody a krajiny. Uvedené, ve svém důsledku, považujeme za nepřiměřené omezení vlastnického práva.
4. Pozemek p.č. 24 přímo navazuje na sousední, stejně udržované pozemky, které jsou v novém ÚP navrhovány jako plochy (B) a z těchto pak zejména na pozemek p.č. 22 a 23 nacházející se mezi pozemkem naším a hranicí CHKO a právě tak jako tyto pozemky je i náš pozemek p.č. 24 intenzivně využíván v celém svém rozsahu k pobytu a to také pouze osobami majícími vztah k dané nemovitosti (rodina, případně širší rodina a hosté majitelů). Tento stav je veřejností respektován. Vzhledem k dále (směrem do údolí k centrální části Rudolfova) navazujícím pozemkům p.č. 25, 26/1 a 43, kde se pak jedná o neudržované a majiteli k pobytu nevyužívané louky, je výše uvedené v přímém kontrastu a tato odlišnost je i krajinně zdůrazněna starou kamennou mezí porostlou ne zcela souvislou linií vzrostlých dřevin, a zejména stavebním úřadem povoleným dřevěným ohradníkem nacházejícím se na hranici našeho pozemku p.č. 24 a luk na pozemcích p.č. 25, 26/1 a 43. Do zeleného pásu těchto luk náš pozemek p.č. 24 nijak nezasahuje ani jinak nenarušuje či neoslabuje jeho

celistvost ani prostupnost a naopak jeho v ÚP navrhované zpřístupnění veřejnosti nebo dokonce prohlášení za veřejné prostranství by prostupnost krajiny nijak pozitivně neovlivnilo (toto je dáno jeho polohou mezi ostatními plochami (B) a orientací souhlasnou s hranicí lesa a s podélnou osou celé obývané enklávy i navazujícího pásu luk). V tomto bodě tedy nenacházíme z hlediska veřejného zájmu a naplnění cílů územně plánovacího záměru žádný přínos, který by mohl být důvodem k tak zásadnímu omezení vlastnického práva, jakým by bylo navrhované zařazení pozemku p.č. 24 mezi plochy (Z) s možností jeho prohlášení za veřejné prostranství.

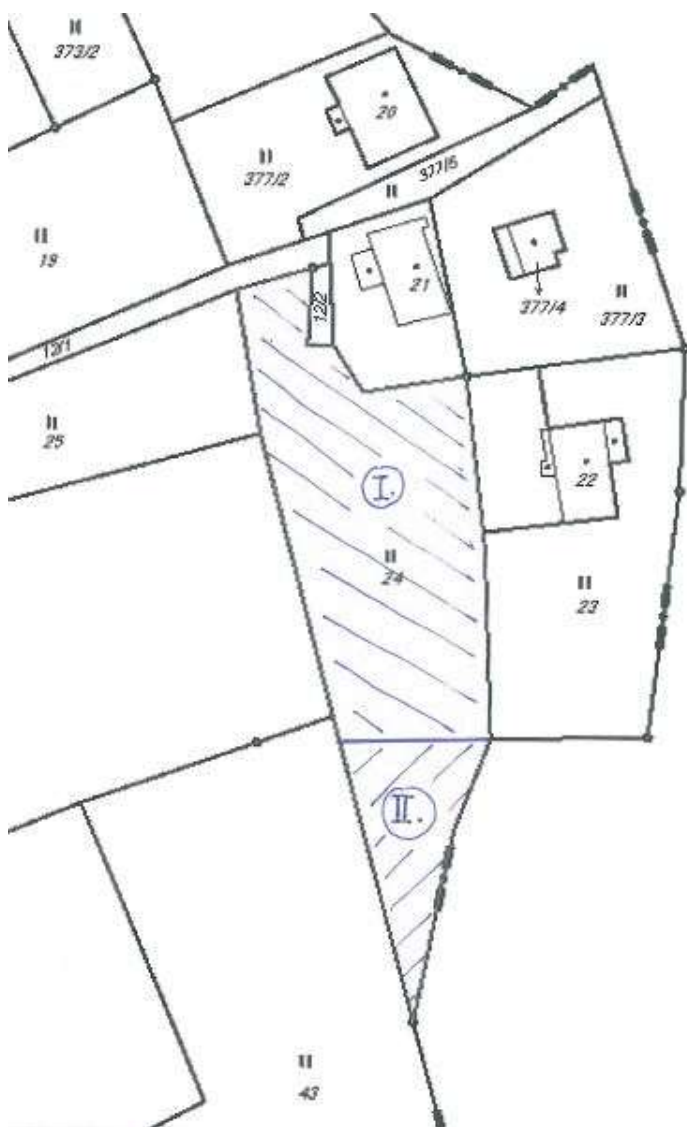
5. Prosíme též zhotovitele, aby vzal v úvahu k jak složitým a konfliktním mezisousedským situacím může vést explicitní prohlášení značné části (cca 70%) doposud **respektovaného soukromého prostoru** jednoho ze sousedů za veřejně přístupný. Došlo by tak k nevyváženému omezení vlastnických práv v dané lokalitě. (soused může můj pozemek užívat , já jeho nikoli). Považovat výše uvedené pouze za extrémní a málo pravděpodobný scénář by bylo více než naivní, ba naopak je to scénář velmi pravděpodobný a má potenciál atmosféru v lokalitě významně narušit. Vztáhneme-li toto k námi spoluužívané enklávě, jedná se jednoznačně o diskriminační omezení vlastnického práva v rámci této lokality. Věříme, že toto není v zájmu zhotovitele a již vůbec ne v zájmu zadavatele, který deklaruje jako svou prioritu spokojenost maximálního počtu svých obyvatel.

Závěrem prohlašujeme, že návrh zařadit náš pozemek do kategorie (Z) - veřejně přístupná zeleň nebo dokonce veřejné prostranství - považujeme pro naši další existenci v dané lokalitě za fatální s natolik neblahými důsledky, že je pro nás neakceptovatelný.

Jako pro nás akceptovatelné řešení navrhujeme (viz. příloha 3 – zákres do KM) plochu pozemku p.č. 24 označenou I. zařadit jako plochu bydlení (B). Část pozemku p.č. 24 označenou II. ponechat jako plochu sídelní zeleně (Z) – nikoli (P). Část označenou II. lze v číslech vyjádřit např. takto:

- jedná se o celých 20% pozemku p.č. 24
- z hlediska „horní“ hranice pozemku p.č. 24 se jedná o 44,5% její délky a zároveň o celou délku hranice pozemku p.č. 24 s CHKO
- z hlediska „dolní“ hranice pozemku p.č. 24 se zeleným pásem luk se jedná o nezanedbatelných 34,5% její délky.

Tento vstřícný návrh činíme za účelem usnadnění a urychlení vzájemné dohody a to i přes to, že **dostatečnou míru veřejného zájmu** na využití kterékoli části našeho pozemku p.č. 24 jako plochy (Z) nebo (P) považujeme za neprokázanou.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 24 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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): severní část – stabilizované plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – stabilizované a plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – stabilizované a plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařazení části předmětného pozemku dle nákresu do ploch bydlení a zbylou část zařadit do ploch sídelní zeleně a nikoliv do ploch veřejných prostranství.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Proti vymezení plochy zemědělské na předmětném pozemku vznesl podatel námitku k Návrhu pro veřejné projednání (2013) s požadavkem, aby byl pozemek navržen jako zastavitelný a tvořil souvislý celek s pozemkem st. p. 21, na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 17 a umožnil tak vybudování zázemí k tomuto domu.

Na základě této námítky a jejího vyhodnocení byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazen severní cíp předmětného pozemku do stabilizované plochy bydlení a tím bylo námitce částečně vyhověno. Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Severní část předmětného pozemku je zařazena do současně zastavěného území, protože tvoří souvislý celek ke stavebnímu pozemku parc. č. 21 a umožní tak vybudování jeho zázemí (např. kryté stání, kůlnu...).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla jižní část předmětného pozemku z plochy zemědělské převedena do plochy sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci ÚPL 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 ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

Proti tomuto funkčnímu využití byla uplatněna tato připomínka ke společnému jednání o Novém návrhu územního plánu (2016) a následně i námitka k veřejnému projednání Nového návrhu územního plánu (2018) s požadavkem na zahrnutí větší části pozemku do zastavitelné plochy pro příslušenství ke stávajícímu rodinnému domu. K připomínce bylo doloženo povolení stavebního úřadu k umístění ohradníku na předmětném pozemku a v době vyhodnocení námítky k Novému návrh pro veřejné projednání (2018) byl dřevěný ohradník již realizován.

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.

Na základě podané námítky k Novému návrh pro veřejné projednání (2018) projektant vymezil v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) severní cíp předmětného pozemku do stabilizované plochy pro bydlení všeobecné a zároveň v severní části předmětného pozemku navrhl plochu změn (rozvojovou) zastavitelnou pro bydlení všeobecné Z2.98.BO.1.5.90.v dle předložené nákrese v námitce (2018). Jižní část pozemku byla vymezena ve stabilizované ploše zeleně sídelní (ZS).

V ploše změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné v severní části pozemku projektant nastavil koeficient zastavění pouze 5%, aby bylo umožněno na pozemek umístit doplňkové stavby ke stávajícímu rodinnému domu, ale ne další stavbu hlavní v souladu s požadavkem závazného stanoviska CHKO JH. Vymezení části předmětného pozemku do plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení i tak není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedejde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Tím, že byl ale nastaven koeficient zastavění pouze 5%, což neumožní umístit další stavbu RD a nebude narušena struktura zástavby v území. Nově vymezená plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení všeobecné navazuje na vymezenou stabilizovanou plochu bydlení všeobecného a je zarovnána s hranicí pozemku st. p. 22. V této enklávě byly v souladu s požadavky dotčených orgánů pouze přebírány zastavitelné plochy z územního plánu z roku 2002. Tyto plochy jsou již zastavěné stavbami a neumožňují umístění dalšího rodinného domu, což by v případě vymezení celého předmětného pozemku do ploch bydlení všeobecného bylo umožněno.

Vymezení severního cípu předmětného pozemku do zastavěného území a ploch bydlení všeobecného není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedojde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Jižní část pozemku je v ÚPL zařazena do ploch zeleně sídelní, protože se předmětný pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení jen z části, která náleží k příslušnému rodinnému domu, bez možnosti umístění dalších rodinných domů.

Do plochy bydlení všeobecného byla zařazena část pozemku o výměře cca 800 m², která neumožní stavbu dalšího rodinného domu v souladu s požadavkem stanoviska CHKO JH. Severní část předmětného pozemku je již funkčně využívána k obsluze objektu (parkování automobilů) a je terénně a vzrostlou zelení vizuálně oddělena od ostatních nezastavitelných ploch. Zbylé části pozemku bylo navrženo funkční využití „plochy sídelní zeleně“. Tato část pozemku navazuje na další nezastavitelné plochy těchto pohledově exponovaných svahů a lesní porost a je dotčena ochranným pásmem lesa.

Toto vymezení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje (toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK) a také s § 18 stavebního zákona, kdy je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla volná krajina chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby a zastavění volných ploch na pohledově exponovaných svazích horních partiích.

S návrhem na částečné vyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání (2018). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce vyhovuje částečně, tj. se zařazením části předmětného pozemku dle nákresu do plochy bydlení a zbylou část zařadit do plochy sídelní zeleně a nikoliv do plochy veřejných prostranství.

Ve schématu D.4.1., které bylo součástí Nového návrhu pro společné jednání (2016) a Nového návrhu pro veřejné projednání (2018), byla jižní část předmětného pozemku označena jako plocha veřejných prostranství – zeleň - stav. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) bylo na základě přechodu na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR vymezeny nové funkční kategorie ploch veřejných prostranství. V tomto smyslu se změnilo i schéma D.4.1., kde jsou nově vymezeny plochy veřejných prostranství s převahou zeleně a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Na předmětném pozemku není vymezena ve schématu v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) ani jedna kategorie těchto ploch.

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

Bod 1)

V císařských otiskách je odlišně zakreslen pozemek st. p. 21, na kterém stojí stavba domu. Pozemek parc. č. 24 (v císařských otiskách č. 1023) je vyznačen jako pole, stejně jako okolní pozemky na svazích v Rudolfově. V mapě II. Vojenského mapování (1836 – 1852) je pozemek součástí okolních lesů a nelze v tak malém rozlišení, ve kterém jsou mapy vypracovány rozpoznat jiné využití.

V bodě B.3.0.2 textové části ÚPL se uvádí požadavek na zachování převážně rostlého rázu urbanistické struktury území vycházející z postupně propojované struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Toto je v souladu s vymezením územního plánu, protože předmětný pozemek nebyl dle dostupných podkladů v minulosti zastavěn.

V bodě B.3.2.2 textové části ÚPL se uvádí požadavek na ochranu dochované specificky „chaotické“ struktury města včetně celoměstského a lokálních center původních historických obcí tvořících město s dochovanými fragmenty lidové architektury adekvátním funkčním využitím ploch a respektováním zvláštních regulativů v oblasti památkové péče. Chaotická struktura je na k.ú. Rudolfov maximálně respektována při nezbytném doplnění ploch změn rozvojových do proluk v zástavbě. Zvláštní regulativy památkové péče jsou na území města respektovány. V této části Rudolfova se nenacházejí hodnoty, které by památková péče chránila. Lokální centrum v části Rudolfov je vymezeno v blízkosti České chalupy obdobně jako v územním plánu z roku 2002.

Bod 2)

V ÚPL je oproti územnímu plánu z roku 2002 plocha změn (rozvojová) zastavitelná rozšířena. Rozšíření plochy bydlení smíšeného na celý předmětný pozemek by umožňovalo další stavbu rodinného domu, což není v souladu se stanoviskem CHKO Jizerské hory. Pozemky parc. č. 22 a 23 jsou vymezeny jako stabilizovaná plocha bydlení všeobecného v souladu s územním plánem z roku 2002 a vzhledem k jejich výměře a koeficientu zastavění již neumožňují umístění další stavby hlavní. Plocha bydlení všeobecného na předmětném pozemku byla v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zvětšena na výměru cca 800 m², což je pro potřeby umístění zázemí ke stávajícímu rodinnému domu dostatečné. V jižní části předmětného pozemku by díky limitu ochranného pásma lesa nebylo možné umísťovat stavby, a proto je zachována v ploše zeleně sídelní. Linie hranice plochy bydlení všeobecného je vymezena na základě stavu v území, kdy kopíruje hranici stavby na pozemku st.p. 22, aby nedošlo k nežádoucímu umísťování staveb jižním směrem a byl tak zachován současný charakter rostlého rázu urbanistické struktury dle bodu B.3.0.2 textové části ÚPL.

Bod 3)

V této enklávě byly v souladu s požadavky dotčených orgánů vymezeny plochy bydlení všeobecného v souladu s územním plánem z roku 2002. Tyto plochy jsou již zastavěné stavbami a neumožňují umístění dalšího rodinného domu, což by v případě vymezení celého předmětného pozemku vzhledem k jeho výměře bylo umožněno (i při nastavení minimálního koeficientu KN). Pro zachování stávajícího, kulturně historického a přírodního charakteru byla jižní část předmětného pozemku ponechána v ploše sídelní zeleně, která zároveň umožňuje i podružné stavby, což by mělo naplnit požadavek namítatele na stavby pro údržbu plochy (podružné stavby zemědělské hospodaření). Jak je uvedeno v námítce, pozemek se nachází také ve III. zóně CHKO JH a celý leží v ochranném pásmu lesa. Pokud již v průběhu projednání ÚP dotčené orgány nesouhlasí s vymezením do zastavitelných ploch, pozemek nelze přes jejich nesouhlasné stanovisko zařadit do plochy bydlení všeobecného. Také není účelné majitelé pozemků uvádět v omyl vymezením pozemku jako plochy pro bydlení všeobecné, pokud jsou již při projednání ÚP známy překážky případné výstavby a v budoucnu by se majitelé pozemků v legitimním očekávání výstavby mohli dožadovat a být neúspěšní.

K připomínce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně

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

Bod 4)

V ÚPL je oproti územnímu plánu z roku 2002 plocha pro bydlení rozšířena. Vymezení plochy bydlení všeobecného na celý předmětný pozemek by umožňovalo další stavbu rodinného domu, což není v souladu se stanoviskem správy CHKO Jizerské hory. Pozemek není v ÚPL navrhován jako plocha veřejného prostranství, ale jako plocha sídelní zeleně, která umožňuje například stavby pro údržbu pozemku. Pro veřejná prostranství byly vymezeny specifické plochy (plochy veřejných prostranství s převahou zeleně). Pokud byl na pozemku stavebním úřadem povolena stavba ohradníku, je možné ji realizovat.

Bod 5)

Úkolem územního plánu není řešení vlastnických ani sousedských vztahů. V této části obce ÚPL přebírá koncepci z územního plánu z roku 2002, proto není situace v území měněna.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje, protože na požadavek podatele byla na části předmětného pozemku rozšířena plocha bydlení všeobecného, nikoli ale v celém rozsahu vymezeném v nákresu v připomínce.

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0356 – Ragínovi Jaroslav a Ludmila

CJ MML 070085/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 145 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 145/1, 145/2)

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Příloha k připomínce k novému návrhu územního plánu Liberce

Současný stav podle návrhu územního plánu

Pozemek č. 145 v katastrálním území Rudolfov (682446) je dle návrhu nového ÚP rozdělen na 3 části (viz. grafická příloha 1.):

1. P1 - Zelená plocha nestavební
2. P2 - Stavební pozemek sousedící s ulicí Rudolfovská a U Vleku
3. P3 - Stavební pozemek sousedící s parcelami č.135, č.136, č.138, č.141

Připomínka a odůvodnění:

Pozemek P3 za naším domem je pro nás nevhodný jako stavební parcela z těchto důvodů:

1. Přes pozemek vede přívod pitné vody ze studny do našeho domu
2. Pozemek nemá podle návrhu ÚP přístupovou cestu

Návrh

1. Stavební pozemek P2 rozšířit, zvětšit až k hranici pozemku č.148 o šířce cca 35m (viz grafická příloha 2.) – ozn. N1
2. Pozemek P3 poté zachovat jako zelenou plochu.

V případě, že by nebylo možné náš návrh zrealizovat, požadujeme ponechání stavu, který je současném návrhu územního plánu Liberce – tedy podle grafické přílohy 1.



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 145 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011) : stabilizované plochy smíšeného bydlení (BS),

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO),

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

Vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje rozšíření zastavitelné plochy 2.79.B.1.15.70.v podél komunikace (dle nákresu) na úkor vypuštění části plochy 2.50.B.1.10.80 na pozemku parc. č. 145. V průběhu pořizování ÚP byl pozemek parc. č. 145 rozdělen na pozemky parc. č. 145/1, 145/2. Pořizovatel v námitce užívá označení „předmětný pozemek“ pro původní rozsah pozemku v době podání námítky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen jako stabilizovaná plocha smíšená obytná a zahrnut do současně zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislých ploch pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch nezastavitelných.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

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

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů k předmětnému pozemku a k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov pořizovatel v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 6 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Na základě výše uvedeného pokynu projektant upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce dle § 58 stavebního zákona. Na základě tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) jako zastavěné území v tomto případě vymezil pozemky st. p. 143 a parc. č. 144, které tvoří souvislý celek s obytnou budovou. Toto vymezení je také v souladu s vymezením zastavěného území v ÚPML. Na předmětném pozemku a pozemcích přiléhajících navrhl zastavitelné plochy bydlení 2.50.B1.10.80. a 2.79.B1.15.70 a tím redukoval zastavitelné plochy bydlení na východní část předmětného pozemku v kontaktu se zastavěným územím. Západní část pozemku byla zahrnuta do ploch sídelní zeleně dle požadavku stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011). Touto úpravou došlo ke zmenšení zastavěného území a jeho doplnění o návrhové plochy a současně o ponechání ploch sídelní zeleně v souladu se stanoviskem CHKO JH.

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

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy změn v krajině) zajišťují prostorové oddělení

urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. Jedná se o plochy, které zahrnují krajinnou zeleň – pobytové louky, a které propojují okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezení západní části předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně bylo tedy vymezením nové vrstvy zelených pásů v Novém návrhu pro společné jednání (2016) potvrzeno a je tak zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepcce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou západní části předmětného pozemku v zeleném pásu je také dána nezastavitelnost této části předmětného pozemku. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se v ÚPL nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována pro zvěř – propojení okolních lesních porostů a zejména je zde důležité zachování prostupnosti pro pěší návštěvníky území (přirozené pokračování pěší červené turistické cesty z Bedřichova mimo hlavní komunikaci, v zimě lyžařské trasy od kraje lesa k zastávce autobusu). V rámci zeleného pásu je navrženo pokračování cyklotrasy z Bedřichova, tak aby se provoz cyklistů vyhnul provozu na pozemní komunikaci (v zimě bude využívána pro lyžaře). Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest a s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Proti tomuto návržení podal vlastník pozemku připomínku s požadavkem vymezení zastavitelné plochy podél komunikace Rudolfovská a jižní část pozemku ponechat nezastavitelnou – tzn. Na úkor vypuštění části plochy 2.50.B.1.10.80 na pozemku parc. č. 145. Této připomínce nebylo vyhověno. Západní část předmětného pozemku je součástí zeleného pásu krajinné zeleně pronikajícího z příměstské krajiny do prostorové struktury města a dle stanovisek dotčených orgánů má být zachován jako nezastavitelná. Vymezením zastavitelných ploch dle přiloženého náčrtu by došlo k přerušení zeleného pásu a tím by nebylo akceptováno stanovisko dotčeného orgánu.

Jako zastavitelná byla vymezena severovýchodní část předmětného pozemku o výměře 1 418 m² a jihovýchodní část předmětného pozemku o výměře 2 080 m² (plochy bydlení 2.79.B1.15.70.v a 2.50.B1.10.80.v). Část zastavitelné plochy 2.50.B1.10.80.v na pozemku parc. č. 145 (nově pozemek parc. č. 145/2 a část pozemku parc. č. 145/1) o výměře přes 2 000 m² je dostatečně velká pro umístění rodinného domu. Místní a účelové komunikace jsou přípustné dle regulativů nového návrhu územního plánu jako základní vybavenost všech zastavitelných ploch, přístup k ploše je tedy možný řešit v rámci zastavitelné plochy 2.50.B.1.10.80.v nebo v rámci stabilizované plochy bydlení na sousedních pozemcích. Navržený rozsah plochy 2.50.B.1.10.80.v tak, jak byla zanesena do ÚPL je správné z hlediska urbanistické koncepcce a metodiky vymezení ploch v ÚP. Plocha vyplňuje volné pozemky mezi stávající zástavbou a hranice plochy navazuje na hranici zastavěného území. Rozšířením plochy 2.79.B1.15.70.v západním směrem by došlo k výraznému omezení až zániku zeleného pásu a byl by

vytvořen předpoklad k budoucímu tlaku na zástavbu celé enklávy mezi PUPFL a komunikací. Zároveň při v připomínce navrhované redukci plochy 2.50.B.1.10.80.v by došlo k vytvoření nezastavitelného „zubu“ v této ploše, který by z hlediska ochrany přírody, ZPF a zeleného pásu nedával smysl.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0357 – Martínková Vlasta

CJ MML 070748/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 222

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Požaduji zapracovat část pozemku p.č. 222 v k.ú. Rudolfov, obec Liberec, v rozsahu nezbytném pro výstavbu rodinného domu, protože tímto požadavkem jsou respektovány veřejné zájmy dané platnou legislativou a v území se nacházející, včetně schváleného Zadání ÚP Liberec. Můj požadavek na zastavitelnou plochu respektuje ustan. § 18 a § 19 stavebního zákona. Dále - viz. samostatná příloha.

PŘÍLOHA k formuláři Magistrátu města Liberec:

PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE

Na základě veřejného projednávání Návrhu Územního plánu (dále jen ÚP) Liberec uplatňuji následující připomínku :

V návrhu ÚP Liberec není zanesen **pozemek p.č. 222 v k.ú. Rudolfov, obec Liberec, který je v mém vlastnictví. Tento pozemek, resp. jeho nezbytnou část pro výstavbu rodinného domu požadují zapracovat do ÚP Liberec jako zastavitelnou plochu s funkčním využitím bydlení.**

Odůvodnění:

Uplatňuji své podání jako připomínku z důvodů uvedených níže. Viz.:

Řízení o územním plánu

§ 52

(1) Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(4) Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Územní plánování a jeho procesy nestanovují institut připomínky v rámci svých pojmů a konkrétního výčtu dotčených osob, subjektů, pro které by bylo jednoznačné, že jsou jediní a ti zákonní, kteří mohou institutu připomínky využít a uplatnit. V současné době existují i judikáty Nejvyššího správního soudu, které tuto otázku řeší, dle kterých může i vlastník, který nemá přímo navrženou zastavitelnou plochu využít institutu připomínky, tak aby dokázal hájit svá práva a nebyl jakýmsi způsobem omezen jen v míře uplatněné připomínky. Já jako vlastník pozemku p.č. 222 jsem dotčen návrhem řešení Návrhu ÚP Liberec, (na základě judikátu Nejvyššího správního soudu lze napadnout celý územní plán souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami a to ve smyslu jejich potřeb a odůvodněnosti).

V rámci Konceptu ÚP Liberec bylo v dotčeném území Rudolfov, Obec Liberec navrženo několik zastavitelných ploch, které již v této fázi rozpracovanosti (Koncept ÚP) dle mého názoru nesplňovali požadavky dané schváleným Zadání ÚP Liberec, resp. s veřejnými zájmy hájenými na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a krajiny a v neposlední řadě úkolům územního plánování, resp., jeho cílům.

Jestliže je z výše uvedených veřejných zájmů prvotním hájením nezastavitelných ploch a vůči tomu minimalizování záborů z hledisek hájených na vyjmenovaných úsecích, je naprosto nekonstruktivní a z hlediska obsahu (návrhu zastavitelných ploch) nereálné. V rámci Konceptu ÚP Liberec byly v tomto území navrženy plochy, které svým objemem buď přesahují možnosti hájené zákonem, či naopak jsou shodné s mým požadavkem, ale jakéhokoliv odůvodnění navržení této „koncepce“ v rámci Rudolfova postrádám.

Upozorňuji, že původně byl tento pozemek zahrnut i do zastavěného území, resp. současně zastavěného území dle tehdy platné legislativy.

V žádném případě nelze argumentovat blízkostí biocentra a dalších složek v rámci územního systému ekologické stability, zároveň nedojde ani k propojení, resp. zastavění celého pozemku, tudíž i možnost prostupnosti krajinou bude zachována, a to i s ohledem na sousední pozemky, které lež jsou zaneseny v zastavěném území, tak na nich žádná stavba nestojí a je otázkou, zdali splňují ustan. § 58 stavebního zákona.

Samotný Rudolfov je Návrhem ÚP Liberec de facto zahušťován, aniž by toto samotné bylo odůvodněno. Touto otázkou se konkrétně nezabývala ani SEA (posuzování vlivu koncepce na životní prostředí). Vymezením celých ploch (ačkoliv o tom územní plánování je) dochází k narušení typické krajiny a prostředí této samostatné a oddělené části Liberce jako takového.

Domnívám se, a předběžnými konzultacemi s dotčenými orgány jsem přesvědčena, že můj požadavek může být akceptován, protože v požadovaném rozsahu ctí veškeré veřejné (zákonné) požadavky a limity. Bylo by však důležité k vymezení zastavitelných ploch přistupovat mnohem odborněji nebo spíše respektovat projednané a schválené Zadání ÚP Liberec, ve kterém jsou obsaženy požadavky dotčených orgánů, které hájí veřejné zájmy – jim svěřené platnou legislativou. **V souvislosti s tím, by nebyl překážkou pro zanesení mého záměru mezi zastavitelné plochy ani institut ochrany přírody a krajiny ve smyslu kompetencí Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory.**

Závěr:

Požaduji zapracovat část pozemku p.č. 222 v k.ú. Rudolfov, obec Liberec, v rozsahu nezbytném pro výstavbu rodinného domu, protože tímto požadavkem jsou respektovány veřejné zájmy dané platnou legislativou a v území se nacházející, včetně schváleného Zadání ÚP Liberec. Můj požadavek na zastavitelnou plochu respektuje ustan. § 18 a § 19 stavebního zákona, viz.:

§ 18

Cíle územního plánování

(1) 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.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování 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 a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

§ 19

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů^{4),12)} před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Můj požadavek zároveň není v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., Zákon o ochraně přírody a krajiny.

S navrženým řešením ve smyslu Návrhu ÚP Liberec, nezahrnutí pozemku p.č. 222 v k.ú. Rudolfov , resp. jeho části nesouhlasím a požaduji nezbytnou část zahrnout do ÚP Liberec.

Na závěr bych Vás chtěla požádat, i když se proces pořízení ÚP řídí stavebním zákonem, o poskytnutí informací na mou adresu: Vlasta Martínková, Bělá 104, 511 01 Mírová pod Kozákovem, nebo do mé datové schránky ID: 7d7ffqx, ve smyslu základních zásad činnosti správních orgánů ustan. § 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

V opačném případě budu žádat o poskytnutí informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v rámci procesu pořízení ÚP Liberec.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 222 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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): západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); východní část – návrhové plochy bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zahrnutí pozemku parc. č. 222 případně jeho nezbytné části pro výstavbu rodinného domu do plochy bydlení. Pořizovatel vyhodnotil, že se jedná o souhlasnou připomínku, protože východní část pozemku nezbytná pro výstavbu rodinného domu byla již v Nový návrh pro společné jednání (2016) navržena na základě námítky obdobného znění k veřejnému projednání v roce 2018.

Podatel upozorňuje v úvodu připomínky, že je oprávněn připomínku uplatnit. Pořizovatel všechny písemnosti, které byly podány do 30 dnů od doručení nového návrhu územního plánu Liberec pro společné jednání veřejnou vyhláškou a věcně i místně se vztahují k pořizovanému novému územnímu plánu Liberec, v souladu s ustanovením § 50 odst. (3) stavebního zákona považuje za připomínku. Toto podání bylo učiněno ve stanovené lhůtě (od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016) vlastníkem pozemku a věcně i místně se vztahuje k návrhu řešení ÚPL, a proto je podání považováno za připomínku.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených obytných.

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

Proti novým navrhovaným plošně rozsáhlejšími plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dotčené orgány (CHKO JH) mimo jiné nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

V rámci stanoviska ke konceptu ÚP (2011) CHKO JH konstatuje, že dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní zde považuje ochranu volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Na základě tohoto požaduje, aby na předmětném pozemku byla do ploch obytných smíšených BS1 zahrnuta pouze část při komunikaci.

Zároveň byla ve stanovisku připomínka, že vymezení zastavěného území a stabilizovaných zastavitelných ploch neodpovídá skutečnému stavu v terénu a požadavek na úpravu rozsahu zastavěných ploch a hranice zastavěného území.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k předmětnému pozemku a k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov pořizovatel v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 6 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Na základě výše uvedeného pokynu projektant upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce dle § 58 stavebního zákona. Na základě této úpravy vyjmul předmětný pozemek ze zastavěného území a navrhl mu funkční využití plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v ÚPML, kde je pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Proti tomuto navržení byla vznesena tato námitka v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu (2013). Na základě námítky podatele, že požaduje zapracovat předmětný pozemek nebo jeho část do ploch umožňujících bydlení, byla východní část předmětného pozemku při komunikaci v Novém návrhu pro společné jednání (2016) navržena do návrhových ploch bydlení. Vzhledem k výše citovanému negativnímu stanovisku CHKO nebylo možné do plochy bydlení vymezit pozemek celý.

Toto navržení nadále koresponduje s níže uvedenými požadavky ze Zadání územního plánu, požadavky z PÚR ČR, ZÚR LK a stanovisky dotčených orgánů.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „obnovení a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené dokumentace využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje s ohledem na potenciál území a výše uvedený předpokládaný počet obyvatel a dalších uživatelů území včetně uvažovaného zlepšení standardů bydlení.

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla východní část předmětného pozemku vymezena v návrhových plochách bydlení a západní část předmětného pozemku ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně. K této změně funkčního využití z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z) došlo na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na to 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 omezeném 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 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 nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, je akt, který se týká velkého počtu účastníků v určitém území, které je předmětem jeho řešení. Dle § 144 správního řádu jsou v řízení s velkým počtem účastníků (tj. více jak 30 účastníků) účastníci obesíláni veřejnou vyhláškou.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0358 – Andrea Vronková

CJ MML 074545/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.1.10.80.V na pozemku č.p. 369

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.369 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků, nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda, plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pí. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v. V připomínce je uveden pozemek parc. č. 369, ale pozemek tohoto parcelního čísla v k.ú. Rudolfov neexistuje. Vzhledem k námitce podané v předešlé fázi projednání ÚPL a označení kódu plochy pořizovatel usoudil, že se připomínka týká o pozemku parc. č. 359. Předmětný pozemek je také znázorněn v grafické příloze připomínky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011 spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na *„obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění*

kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charaktery zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž

tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujících. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodin Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generelem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce 2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0359 – Vladimír Vronka

CJ MML 074541/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.1.10.80.V na pozemku č.p. 369

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.369 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků, nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda, plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pí. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v. V připomínce je uveden pozemek parc. č. 369, ale pozemek tohoto parcelního čísla v k.ú. Rudolfov neexistuje. Vzhledem k námitce podané v předešlé fázi projednání ÚPL a označení kódu plochy pořizovatel usoudil, že se připomínka týká o pozemku parc. č. 359. Předmětný pozemek je také znázorněn v grafické příloze připomínky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011 spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění*

kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažnými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charaktery zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž

tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujících. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujících při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodin Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generelem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce 2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0375 – Bohuslav Kořínek

CJ MML 077877/16

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B.1.10.80.v na pozemku č.p. 359

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

Případnou výstavbou na pozemku č.p.359 by došlo k znehodnocení ceny našich pozemků, nemovitostí a také k narušení krajinného rázu. Dále k uvedenému pozemku nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující příslušné parametry a ani ji zde nelze v budoucnu vybudovat. (šíře zatravněné pěšiny je cca 1,5 m a prochází přímo před vchodem do naší nemovitosti). V Rudolfově není též vybudována kanalizace, voda, plyn a tak případná další výstavba by velmi zatěžovala životní prostředí. Navíc je zde jednoznačný střet zájmů v příbuzenském vztahu majitele pozemku s pi. Markovou – vedoucí oddělení ochrany přírody.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016) jako 2.77.B1.10.80.v.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhnout s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*“

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charakterystiky zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých 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 východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

V Rudolfově není navrhována splašková kanalizace, vodovodní řad ani plynofikace. V tomto sídle je navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavby zejména z ekonomických důvodů. V Rudolfově nejsou navrhovány nové rozsáhlé zastavitelné plochy, ale pouze doplněny proluky se stávající zástavbě podél komunikací. Pro novou zástavbu tedy není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolenacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpadní vody nebyly zasakovány do podzemních vod.

V oblasti zásobování plynem byl ÚPL koordinován s Územní energetickou koncepcí města Liberce zpracovanou firmou Tebodín Praha v roce 2002, která byla aktualizována firmou SAUL Liberec v roce 2010, dále s Územně energetickou koncepcí Libereckého kraje, která byla aktualizována firmou ENVIROS Praha v roce 2009, a s Generem plynofikace zpracovaným firmou INPOS Liberec v roce

2010. Na okrajové části Liberce, kterou je i Rudolfov, není z ekonomických důvodů a vzhledem k hustotě zástavby plynovod navrhován.

Při tvorbě územního plánu nejsou řešeny vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům, proto argument střetu zájmů není v připomínce vyhodnocen, netýká se procesu pořízení územního plánu.

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