



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 149

M.3.28 VRATISLAVICE NAD NISOU



## M.3.28 VRATISLAVICE NAD NISOU

### Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0543 – Bytové družstvo ZÚ ALFA .....	5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0544 – Bytové družstvo ZENIT .....	12
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0545 – Společenstvo vlastníků domu Seniorů 1610 .....	19
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0546 – Společenství vlastníků domu Křížová 1613 .....	26
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0547 – Společenství vlastníků domu Křížová 1612 .....	33
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0548 – Lukáš Plechatý .....	41
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0549 – Lukáš Plechatý .....	43
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0550 – Lukáš Plechatý .....	45
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0551 – Lukáš Plechatý .....	47
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0552 – Lukáš Plechatý .....	50
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0553 – Lukáš Plechatý .....	53
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0554 – Lukáš Plechatý .....	56
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0555 – Lukáš Plechatý .....	58
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0556 – Lukáš Plechatý .....	61
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0557 – Lukáš Plechatý .....	63
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0558 – Lukáš Plechatý .....	66
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0559 – Lukáš Plechatý .....	68
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0560 – Lukáš Plechatý .....	71
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0561 – Lukáš Plechatý .....	73
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0562 – Lukáš Plechatý .....	75
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0563 – Lukáš Plechatý .....	77
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0564 – Lukáš Plechatý .....	80
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0565 – Ing. Lukáš Plechatý .....	83
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0566 – Lukáš Plechatý .....	86
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0567 – Lukáš Plechatý .....	90
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0568 – Lukáš Plechatý .....	93
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0569 – Lukáš Plechatý .....	95
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0570 – Lukáš Plechatý .....	97
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0571 – Květa Netušilová .....	100
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0572 – Společenství vlastníků domu Křížová 1611 .....	102

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0573 – Ladislav Netušil.....	109
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0574 – Jan Čermák.....	112
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0575 – Jiří Rulec .....	115
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0576 – Lukáš Roček.....	118
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0577 – Jaromír Roček.....	121
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0578 – Zdenka Svobodová .....	124
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0579 – Helena Kubíková.....	130
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0580 – Olga Urbanová .....	134
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0581 – Janis Vasilopoulos .....	137
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0582 – Ing. Sýkora Jaroslav .....	140
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0583 – UNIPAN a.s. ....	143
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0584 – Viktor Adam .....	146
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0585 – ETK s.r.o.....	149
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0586 – Antonín Lupínek .....	152
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0587 – Josef Bém .....	156
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0588 – Václav Dlouhý.....	158
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0589 – Mgr. Lenka Jarešová.....	162
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0590 – Ing. Eva Ottová, Mgr. Michael Otta .....	164
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0591 – Jan Pastyřík.....	167
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0592 – Ing. Lenka Plašilová .....	170
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0593 – Bytové družstvo ZÚ GAMA.....	173
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0594 – Miluše Marešová.....	180
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0595 – Medica Prevence s.r.o.....	183
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0596 – Miroslav Kulhavý .....	186
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0597 – Miroslav Kulhavý .....	188
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0598 – Miroslav Kulhavý .....	190
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0599 – Miroslav Kulhavý .....	193
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0600 – Miroslav Kulhavý .....	195
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0601 – Ing. Marek Sechovský.....	198
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0602 – Antonín Hájek.....	201
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0603 – Petr Křížánek a Petra Křížánková ..	204
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0604 – J. Holman, L. Holmanová.....	206
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0605 – Karel Dlask.....	208
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0606 – Liana Daňková Uhlířová .....	210
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0607 – Richard Jareš .....	216

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0608 – Richard Jareš .....	219
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0609 – Lenka Jarešová .....	221
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0610 – Lenka Jarešová .....	223
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0611 – Lenka Jarešová .....	225
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0612 – Jan Slavík .....	228
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0613 – Rostislav Hlebák .....	230
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0614 – Rostislav Hlebák .....	233
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0615 – František Hlebák.....	236
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0616 – František Hlebák.....	238
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0617 – František Hlebák.....	241
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0618 – Stanislava Šimková .....	244
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0619 – Jiří Doubrava .....	252
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0620 – Miroslav Pros.....	254
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0621 – Karel Havlíček.....	256
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0622 – Věra Havlíčková.....	259
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0623 – Milan Jankuj .....	262
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0624 – Jana Kocková .....	265
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0625 – Miroslav Polák.....	268
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0626 – Jiří Herold .....	271
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0627 – Ježková Štěpánka .....	274
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0628 – Jiří Rulec .....	277
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0629 – DP REAL IMMO INVESTIČNÍ, s.r.o..	280
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0630 – Pavel Matějka.....	282
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0631 – Pavel Matějka.....	284
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0632 – Český rybářský svaz, MO Liberec ..	286
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0633 – Miroslava Loudová, Josef Louda ...	288
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0634 – Soňa Ballatyová .....	291
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0635 – Jiří Čížek.....	295
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0636 – Jiří Plášil.....	297
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0637 – Vilém Fišer.....	299
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0638 – Miloslav Čechlovský .....	301
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0639 – Štěpánka Kolaříková.....	304
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0640 – Kolařík Jaroslav.....	306
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0641 – Vladislav Vala .....	308
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0642 – Občanské sdružení Nová Ruda.....	312

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0643 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1616 .....	318
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0644 – Společenství vlastníků domu Křížová 1614 .....	325
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0645 – Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ ....	332
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0646 – Bytové družstvo ZÚ BETA .....	339
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0647 – Společenství vlastníků domu Ořechová 1615 .....	346
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0648 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1617 .....	353
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0649 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1618 .....	360
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0695 – Lukáš Plechatý.....	368
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0696 – Lukáš Plechatý.....	369
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0697 – Lukáš Plechatý.....	370
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0698 – Lukáš Plechatý.....	371
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0699 – Lukáš Plechatý.....	372
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0700 – Lukáš Plechatý.....	373
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0701 – Lukáš Plechatý.....	374
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0702 – Lukáš Plechatý.....	375
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0703 – Lukáš Plechatý.....	376
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0704 – Lukáš Plechatý.....	377
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0705 – Lukáš Plechatý.....	378
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0706 – Lukáš Plechatý.....	379
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0707 – Lukáš Plechatý.....	380
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0708 – Lukáš Plechatý.....	381
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0709 – Lukáš Plechatý.....	382
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0710 – Lukáš Plechatý.....	383
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0711 – Lukáš Plechatý.....	384
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0712 – Lukáš Plechatý.....	385

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0543 – Bytové družstvo ZÚ ALFA

CJ MML 078348/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Bytové družstvo ZÚ Alfa, IČ 25401190 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořečová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)<sup>1</sup>**. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy

nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>2</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním



<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořečová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BK“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných

částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0544 – Bytové družstvo ZENIT

CJ MML 078368/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Bytové družstvo ZENIT, IČ: 27309070 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřípustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o

*maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení INTEX<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.*

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřípustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umístování staveb prokázat měření dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umístování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

Ze všech uvedených důvodů **nesouhlasíme** s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).



Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu

s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberec – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na

pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0545 – Společenstvo vlastníků domu Seniorů 1610

CJ MML 078376/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Seniorů 1610, IČ 72031166 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn pod číselným označením** 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělovací linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další halý nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřípustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských



změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro

*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0546 – Společenství vlastníků domu Křížová 1613

CJ MML 078373/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Křížová 1613, IČ 72067748 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn pod číselným označením** 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané

plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřípustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Síla, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů nesouhlasíme s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro

*výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území



města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – *„v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“*.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi

Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0547 – Společenství vlastníků domu Křížová 1612

CJ MML 078374/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Křížová 1612, IČ 72031158 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku** k návrhu nového územního plánu města Liberce, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h,

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřijatelné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělovací linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor

05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských

změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro



*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0548 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079216/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1160/5, 1160/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem plochy jako nezastavitelná.

Požaduji navrhnout část plochy pozemků pro bydlení (B) s možností výstavby obslužné komunikace.

Lokalita se nachází v rozvíjejícím se území s individuální výstavbou, kde je napojitelnost na technickou infrastrukturu, výborná dopravní dosažitelnost díky zastávce tramvajové trati Jbc – Lbc, rozvíjení bydlení v katastru Vratislavice je v zájmu Městské části. Jednálo by se o zastavitelnost části pozemků z směrem k západní části, zbylá část by volně přešla do krajiny.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1160/5, 1160/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (ZP). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy smíšené obytné (BS), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) a stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (K). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 návrhové plochy bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1160/1 a většina pozemku parc. č. 1160/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Malá část pozemku parc. č. 1160/5 plochy změn bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1160/1 a část pozemku parc. č. 1160/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda. Část pozemku parc. č. 1160/5 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel požaduje na části pozemků dle nákresu vymežit plochu pro bydlení a obslužnou komunikaci.

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

V konceptu ÚP (2011) byla na části uvedených pozemků vymezena plocha 5.21.BS2. K takto vymezené ploše uplatnil KÚLK negativní stanovisko: „přírodně a krajinářsky cenné území, kde nelze vyloučit výskyt chráněných druhů živočichů. Zástavba z větší části do volné krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona požadujeme rozsah zástavby lokality dohodnout (předpoklad zástavby v návaznosti na stávající zástavbu a podél stávající cestní sítě).“

Na základě dohody s DO a vzhledem k vypuštění komunikace 5.76.DS, která by větší rozvojové ploše zajistila kapacitní dopravní obsluhu, byla plocha redukována. Nicméně na pozemku podatele zůstal její rozsah zachován. V jihozápadní části pozemku parc.č . 1160/5 je vymezena ca 2500 m<sup>2</sup> velká plocha pro bydlení označená Z5.105. BO.2.15.70.p, rozvoj bydlení je tak umožněn.

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

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

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad zájmy rozvojovými.

Rozsah rozvojové plochy pro bydlení v ÚPL se svým vymezením shoduje s návrhovou plochou bydlení čistého v ÚP z r. 2002. Plocha zemědělská vymezená v ÚPL je stejného rozsahu jako byly plochy přírody a krajiny v územním plánu města Liberec z roku 2002.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0549 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079215/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2734/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NEsouhlasím s návrhem ÚP.  
POŽADUJI PARCELI DO NÁVRHU ZAŘADIT DO  
PLOCH SÍDELNÍ ZELONĚ "Z" ~~60~~

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2734/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2734/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezit plochu sídelní zeleně na pozemku parc. č. 2734/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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

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

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Využití pozemků svým charakterem odpovídá plochám zemědělským, jelikož je součástí ucelených zemědělských pozemků bez návaznosti na zastavěné území. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Tuto definici pozemek nespĺňuje, a proto je zachováno jeho funkční využití ploch zemědělských.

Pozemek parc. č. 2734/1 byl ve všech fázích projednání ÚPL zařazen do ploch zemědělských. V ÚP z r. 2002 byl zařazen do ploch přírody a krajiny.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0550 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079186/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1207/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu, a to především s koeficientem B 3.25.50. Z.

V této věci bylo již vydáno závazné stanovisko Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou značka č.j.: 1094/2008 –TO ze dne 5.11.2008. Podle tohoto stanoviska rada Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou schválila předloženou urbanistickou studii na předmětných pozemcích. Toto stanovisko přikládám.

Dochází ke znehodnocení mého majetku, a to především koeficientem zastavěnosti a výškou podlaží.

### Vývoj funkčního využití:

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

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC4) a úzký pruh na severní straně do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B3).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1207/2 do návrhových ploch bydlení městského (BM) a úzký pruh na severní straně pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s koeficienty na pozemku parc. č. 1207/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní

*prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedeném pozemku navržena plocha pro bydlení s přípustnou výškou zástavby 4 NP. S rozvojovou plochou pro bydlení v rámci projednání konceptu ÚP nesouhlasili obyvatelé dané lokality a vzhledem k tomu byl zastupitelstvem města jako kompromisní řešení schválen pokyn „upravit výškové regulativy podél ul. Náhorní“. Na základě schválených pokynů zpracoval projektant návrh ÚP (2012), ve kterém snížil výšku zástavby.

Tato úprava zlepšuje vnímání tvrdého přechodu sídliště do krajiny z hlediska krajinného rázu. Plocha navazuje na příměstskou rekreační krajinu, kde na pozemek přímo navazuje biocentrum 1501. I z toho důvodu je nevhodné umísťovat požadovanou šestipodlažní výstavbu.

K připomínce bylo předloženo usnesení Rady MO Liberec – Vratislavice ze září r. 2008, ve kterém schvaluje předložený koncept urbanistické studie „návrh obytné zóny – Vratislavice n.N.“ a ukládá starostovi svolat pracovní zastupitelstvo. Výsledek z jednání zastupitelstva ani žádný jiný novější dokument předložen nebyl.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat jednostranná hlediska a požadavky.

Koeficienty zastavění byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

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

Územní rozhodnutí na dané pozemky není pořizovateli známo. Zároveň není v Evidenci územně plánovací činnosti zanesena zastavovací studie ani územní studie, která by danou lokalitu řešila a sloužila jako podklad pro rozhodování v území. Taktéž ÚÚP jako dotčený orgán pětipodlažní zástavbu na daném pozemku neodsouhlasil.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0551 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081564/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1202

**Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zahrnout do ploch (S) – plochy sportu tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP, popřípadě zahrnout do ploch (Z) – plochy sídelní zeleně.

**Pozemek navazuje na plochy (S). Návrhem dochází k znehodnocení parcely.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1202 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy občanského vybavení - sport (S).

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1202 do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 1202 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou do ploch občanského vybavení – sportu nebo do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemku parc. č. 1202 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy rekreace a sportu“ (součást plochy 5.85.RS2). V návrhu ÚP (2013) byl tento pozemek vymezen jako „plochy přírodní nelesní“ – součást biocentra 1501 – Vratislavické rybníky.

K vymezení lokality 5.85.RS2 obdržel pořizovatel v rámci projednání konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska dotčených orgánů. Jedná se zde o krajinářsky hodnotnou lokalitu. Expanzí zastavitelných ploch do volné krajiny by došlo k narušení krajinného rázu celé oblasti chráněného dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 tohoto zákona dotčené orgány požadovaly přeřešení a výraznou redukcí ploch.

Na základě těchto negativních stanovisek projektant plochu 5.85.S2.10.60 přeřel oproti konceptu ÚP (2011) a změnil její regulativy ve prospěch snížení zastavitelnosti plochy. V této podobě byl návrh ÚP (2012) představen dotčeným orgánům v rámci společného jednání návrhu ÚP (2012). Dotčený orgán – MML ŽP uplatnil opět negativní stanovisko k této lokalitě: *„OOP nesouhlasí s funkčním využitím dané lokality. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu. Expanzí zastavitelných ploch do volné krajiny by došlo k narušení krajinného rázu celé oblasti chráněného dle § 12 zákona. Doporučené využití lokality nerespektuje požadavek OOP ke konceptu na regulativ S0.“*

Na základě tohoto negativního stanoviska bylo ohledně této plochy vyvoláno dohodovací řízení. Plocha byla dotčeným orgánem odsouhlasena za podmínky zmenšení o pozemek parc. č. 1202 a jeho zahrnutí do biocentra 1501 a upravení regulativu plochy na 5.85.S1.1.90.

Předmětný pozemek byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) začleněn do lokálního biocentra 1501 a jeho funkčním využitím jsou plochy přírodní nelesní.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají *„vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“*

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

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.

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. Dle této metodiky se již samostatně nevymezují plochy přírodní, které měly „chránit“ území biocenter, ale tato ochrana je zajištěna samostatnou překryvnou vrstvou biocenter. Z tohoto důvodu jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zeleně sídelní, nad kterou je vymezeno lokální biocentrum.

Podatel požadoval zahrnout pozemek do ploch sportu, popřípadě do ploch sídelní zeleně. Pozemek je navrhován v plochách zeleně sídelní, proto je připomínce vyhověno částečně.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0552 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081562/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 685/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území jak plochy (S.2.10.30.).

Požaduji určení plochy na bydlení (B), popřípadě navýšit koeficient na (S.2.15.30),

Preferuji určení plochy na bydlení (B)

Stávající stav umožňuje napojení pozemku na stávající inženýrské sítě, je vhodně situovaný na dopravní dosažitelnost a doplňuje stávající zástavbu. Již vybudované odpočinkové a sportovní plochy budou vhodným zázemím pro budoucí bydlení případně využitím jako plochy smíšených aktivit.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 685/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn občanského vybavení - sport (OS).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn občanského vybavení - sport (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 685/1 do návrhových ploch sportu a rekreace (RS).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy občanského vybavení – sportu a požaduje vymežit plochu pro bydlení, případně plochy smíšených aktivit nebo navýšit koeficient plochy občanského vybavení – sportu na S.2.15.30.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek leží uprostřed zástavby podél ulice Dlouhomostecká, jedná se o území stabilizované, stavebně dokončené, plocha tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení a přes 10,9 ha ploch změn smíšených obytných městských. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naproti tomu je v tomto sektoru navrženo pouze 6,3 ha ploch změn pro občanské vybavení - sport.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním plochy občanského vybavení - sportu v této lokalitě budou uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel. Bylo prověřeno, že koeficient zastavění 10% nadzemními stavbami je v souladu s charakterem území a jeho rozvojovými potřebami.

Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku.

Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plocha rekreace a sportu (RS). Plocha tedy slouží jako sportovně rekreační zázemí v území dlouhodobě a není žádoucí ji rušit.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této připomínky.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0553 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081560/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1079

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP, a to se zařazením pozemku do zeleného koridoru.  
Zároveň nesouhlasím s koridorem veřejně prospěšné stavby – budoucí trasy vlaku.  
Navrhuji pozemek zařadit do ploch (R) – rekreace nebo zahájit majetkoprávní operace – výkupy pozemku.

Nevím kdo bude investorem vlakové trasy, požaduji zahájení výkupu- majetkoprávní operace.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1079 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1079 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1079 v k.ú. Vratislavice nad Nisou do ploch sídelní zeleně (Z) a nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby. Požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R).

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

požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 1079 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). V návrhu ÚP (2012) a ve všech dalších fázích pořízení ÚPL zde byly vymezeny plochy sídelní zeleně, resp. zeleně sídelní. Pozemek je součástí pásu zeleně, který je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu Liberec, navržen podél vodního toku – Lužické Nisy. Vymezení plochy pro rekreaci by narušilo pás zeleně pronikající podél vodního toku z okolní krajiny do intenzivně zastavěného území města. Tuto hodnotu území stanovená koncepce rozvoje v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje. Lužická Nisa je zároveň lokálním biokoridorem, který je součástí územního systému ekologické stability vymezeném na území města.

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

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení a přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na pozemku je vymezena veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR LK – VD-5.D40 Multifunkční turistický koridor Lužická Nisa – cyklostezka Odra – Nisa.

Trasy multifunkčních turistických koridorů Nová Hřebenovka a Lužická Nisa byly převzaty ze specializovaných dokumentací a místně upraveny s ohledem na podpůrné návrhy koncepce ÚP.

ÚP jsou upřesněny pěší a cyklistické trasy v rámci multifunkčních turistických koridorů (MTK) Nová Hřebenovka a Lužická Nisa. Územím města Liberec je vedena významná celostátní cyklotrasa č. 14 (Odra – Nisa) s přeshraničními vazbami na SRN a Polsko. V celkové koncepci trasy je snaha realizovat maximum dílčích úseků v uspořádání cyklostezky (segregovaný provoz).

Návrh ÚPL je koordinován s průběžně aktualizovanou územně technickou studií ověření páteřní cyklotrasy Odra – Nisa (Vaner s.r.o., 2011, úpravy 2013), a konzultován se zpracovatelem studie a koordinátorem KÚLK realizace této cyklostezky, následně i s kanceláří architekta města.

Podatelem obávaná veřejně prospěšná stavba budoucí trasy vlaků na pozemku není navrhována.

Podatel požaduje zahájení výkupů – majetkoprávních operací v případě ponechání pozemku v koridoru veřejně prospěšné stavby. Vymezení jednotlivých konkrétních pozemků dotčených VPS je pod



podrobnost územního plánu. Výkupy pozemků probíhají až před vlastní realizací VPS na základě podrobnější dokumentace.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0554 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081556/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1637

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zahrnout do ploch (B) – plochy bydlení a tím sloučit celou lokalitu.

Pozemek navazuje na plochy (B). Jedná se o soukromý pozemek, nikoliv ve vlastnictví města.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1637 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1637 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy (ZP).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemku parc. č. 1637 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou a požaduje zde vymežit plochu pro bydlení.

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

Pozemek leží uprostřed zástavby podél ulice Pivovarská, jedná se o území stabilizované, stavebně dokončené, plocha tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Na ploše se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna v souladu s § 7 zákona č. 114/1992 Sb., před poškozováním a ničením.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plochy urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy. Plocha tedy slouží jako veřejná zeleň v území dlouhodobě a není žádoucí fungující a udržovaný veřejný prostor rušit.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0555 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081554/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1079

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP, a to se zařazením pozemku do zeleného koridoru.

Zároveň nesouhlasím s koridorem veřejně prospěšné stavby – budoucí trasy vlaku.

Navrhuji pozemek zařadit do ploch (R) – rekreace nebo zahájit majetkoprávní operace – výkupy pozemku.

Nevím kdo bude investorem vlakové trasy, požaduji zahájení výkupu- majetkoprávní operace.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1079 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1079 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1079 v k.ú. Vratislavice nad Nisou do ploch sídelní zeleně (Z) a nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby. Požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R).

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

požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 1079 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). V návrhu ÚP (2012) a ve všech dalších fázích pořízení ÚPL zde byly vymezeny plochy sídelní zeleně, resp. zeleně sídelní. Pozemek je součástí pásu zeleně, který je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu Liberec, navržen podél vodního toku – Lužické Nisy. Vymezení plochy pro rekreaci by narušilo pás zeleně pronikající podél vodního toku z okolní krajiny do intenzivně zastavěného území města. Tuto hodnotu území stanovená koncepce rozvoje v souladu s § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona respektuje. Lužická Nisa je zároveň lokálním biokoridorem, který je součástí územního systému ekologické stability vymezeném na území města.

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

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení a přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na pozemku je vymezena veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR LK – VD-5.D40 Multifunkční turistický koridor Lužická Nisa – cyklostezka Odra – Nisa.

Trasy multifunkčních turistických koridorů Nová Hřebenovka a Lužická Nisa byly převzaty ze specializovaných dokumentací a místně upraveny s ohledem na podpůrné návrhy koncepce ÚP.

ÚP jsou upřesněny pěší a cyklistické trasy v rámci multifunkčních turistických koridorů (MTK) Nová Hřebenovka a Lužická Nisa. Územím města Liberec je vedena významná celostátní cyklotrasa č. 14 (Odra – Nisa) s přeshraničními vazbami na SRN a Polsko. V celkové koncepci trasy je snaha realizovat maximum dílčích úseků v uspořádání cyklostezky (segregovaný provoz).

Návrh ÚPL je koordinován s průběžně aktualizovanou územně technickou studií ověření páteřní cyklotrasy Odra – Nisa (Vaner s.r.o., 2011, úpravy 2013), a konzultován se zpracovatelem studie a koordinátorem KÚLK realizace této cyklostezky, následně i s kanceláří architekta města.

Podatelem obávaná veřejně prospěšná stavba budoucí trasy vlaků na pozemku není navrhována.

Podatel požaduje zahájení výkupů – majetkoprávních operací v případě ponechání pozemku v koridoru veřejně prospěšné stavby. Vymezení jednotlivých konkrétních pozemků dotčených VPS je pod

podrobnost územního plánu. Výkupy pozemků probíhají až před vlastní realizací VPS na základě podrobnější dokumentace.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0556 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081553/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1922/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek ponechat dle současného ÚP jako (BČ).

Změnou ÚP dochází ke znehodnocení pozemkové parcely.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1922/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1922/1 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a na severním cípu byla vymezena návrhová plocha bydlení čistého (BČ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 1922/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem doporučil připomínce nevyhovět. Na základě uplatněné připomínky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny.

Na severním okraji pozemku byla územním plánem z r. 2002 vymezeno ca 360 m<sup>2</sup> návrhové plochy bydlení čistého. Celá návrhová plocha, jejíž součástí je pozemek, byla zpřesněna územní studií „Vratislavice – Tanvaldská“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v červenci r. 2016 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 24. 10. 2016. Na uvedeném pozemku je v této studii navrhována plocha sídelní zeleně.

Na většinu pozemku zasahuje ochranné pásmo silnice I/14 a také odborným odhadem stanovené území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží z výše uvedené silnice I/14, proto není možné pozemek využít k výstavbě pro bydlení. Část pozemku vymezená v ÚP z r. 2002 pro bydlení má výměru pouze 360 m<sup>2</sup>, což je vzhledem k místním podmínkám a charakteru lokality pro výstavbu rodinného domu nevyužitelné.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy.

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

Pozemek byl veden jako plocha zeleně ve všech fázích pořizování ÚPL a jeho výrazně větší část byla v plochách zeleně vedena už v územním plánu z r. 2002.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0557 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081551/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1970/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP Liberec.

Požaduji určení části plochy pro rekreaci (R), popřípadě sídelní zeleň (Z)

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

Pozemek je komunikačně oddělen s možností snadného přístupu. Volně navazuje na sousední využívání pozemku pro chov koní a umožňuje realizaci rodinného přírodního tábořiště s přístřeškem proti dešti. Napojení na biocentrum je přerušeno komunikací a nemá zásadního významu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1970/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha smíšená nezastavitelná (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1970/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 1970/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou plochu rekreace nebo plochu sídelní zeleně.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymežil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V návrhu ÚP (2012) pro společné jednání byl pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2019 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚP na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně 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. Plochy zemědělské byly v návrhu ÚP (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Pozemek leží ve volné příměstské krajině a bezprostředně navazuje na biocentrum. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu minerálních vod II. stupně, což limituje jeho využití.

Pozemek leží v bezprostřední blízkosti biocentra 1501. Ochrana systému ekologické stability je dle §4 zákona č. 114/1992 Sb. základní povinností při obecné ochraně přírody.

Pozemky se nacházejí ve I. třídě ochrany ZPF, kterou lze dle ustanovení § 4 odst. (3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V tomto případě by musel veřejný zájem rekreace převážit nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. U záměru nelze prokázat veřejný zájem potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro rekreaci. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy.

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

V územním plánu Liberec byly do ploch zemědělských zahrnuty pozemky, které jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a ovocné sady, ale i plochy a prvky nelesní zeleně na těchto plochách se vyskytující. Tyto plochy byly vymezeny pro rekreační a hospodářské využití zemědělské půdy a z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu. Jelikož pozemek parc. č. 1970/2 je dle evidence katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, byl pozemek zahrnut do ploch zemědělských AZ. Pozemek svou polohou a funkcí neodpovídá funkční náplni ploch zeleně sídelní.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0558 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081552/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1933/21

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím se stanovením výše zástavby na tři nadzemní podlaží B.3.25.50.

Požaduji zvýšení podlažnosti na čtyři nadzemní podlaží.(např. B.4.30.50)

V přípravných stupních projektové dokumentace jsou navržena čtyři nadzemní podlaží s tím, že toto řešení bylo konzultováno s dotčenými orgány státní správy v souladu. Příprava investice je již v takovém stupni rozpracovanosti, jejíž změna by zapříčinila navýšení rozpočtových nákladů, které bych musel na pořizovateli nového návrhu územního plánu vymáhat. Výška zástavby je pro dané území optimální.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1933/21 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC4).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B3).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B3).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO.3).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1933/21 do návrhových ploch bydlení městského (BM).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s přípustnou výškou zástavby na pozemku parc. č. 1933/21 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Namísto navrhované třípodlažní zástavby požaduje čtyřpodlažní.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní

*prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedeném pozemku navržena plocha pro bydlení s přípustnou výškou zástavby 4 NP. S rozvojovou plochou pro bydlení v rámci projednání konceptu ÚP (2011) nesouhlasili obyvatelé dané lokality a vzhledem k tomu byl zastupitelstvem města jako kompromisní řešení schválen pokyn „upravit výškové regulativy podél ul. Náhorní“. Na základě schválených pokynů zpracoval projektant návrh ÚP (2012), kde výšku zástavby snížil.

Tato úprava zlepšuje vnímání tvrdého přechodu sídliště do krajiny z hlediska krajinného rázu. Plocha navazuje na příměstskou rekreační krajinu. Kolem pozemku těsně prochází pás sídelní zeleně.

Regulativy prostorového uspořádání dané plochy vycházejí z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat jednostranná hlediska a požadavky.

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

Územní rozhodnutí na dané pozemky není pořizovateli známo. Zároveň není v Evidenci územně plánovací činnosti zanesena zastavovací studie ani územní studie, která by danou lokalitu řešila a sloužila jako podklad pro rozhodování v území.

Možnost domáhání se náhrad za náklady vynaložené na podatelem uvedenou, ale na ÚÚP dosud nepředloženou, projektovou dokumentaci není předmětem vypořádání této připomínky.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0559 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081550/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1970/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP Liberec.

Požaduji určení části plochy pro rekreaci (R), popřípadě sídelní zeleň (Z)

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
Pozemek je komunikačně oddělen s možností snadného přístupu. Volně navazuje na sousední využívání pozemku pro chov koní a umožňuje realizaci rodinného přírodního tábořiště s přístřeškem proti dešti. Napojení na biocentrum je přerušeno komunikací a nemá zásadního významu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1970/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha smíšená nezastavitelná (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha zemědělská (K).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha zemědělská (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1970/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 1970/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou plochu rekreace nebo plochu sídelní zeleně.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymežil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V návrhu ÚP (2012) pro společné jednání byl pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2019 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚP na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně 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. Plochy zemědělské byly v návrhu ÚP (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Pozemek leží ve volné příměstské krajině a bezprostředně navazuje na biocentrum. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu minerálních vod II. stupně, což limituje jeho využití.

Pozemek leží v bezprostřední blízkosti biocentra 1501. Ochrana systému ekologické stability je dle §4 zákona č. 114/1992 Sb. základní povinností při obecné ochraně přírody.

Pozemky se nacházejí ve I. třídě ochrany ZPF, kterou lze dle ustanovení § 4 odst. (3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V tomto případě by musel veřejný zájem rekreace převážit nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. U záměru nelze prokázat veřejný zájem potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro rekreaci. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy.

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

V územním plánu Liberec byly do ploch zemědělských zahrnuty pozemky, které jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a ovocné sady, ale i plochy a prvky nelesní zeleně na těchto plochách se vyskytující. Tyto plochy byly vymezeny pro rekreační a hospodářské využití zemědělské půdy a z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu. Jelikož pozemek parc. č. 1970/2 je dle evidence katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, byl pozemek zahrnut do ploch zemědělských AZ. Pozemek svou polohou a funkcí neodpovídá funkční náplni ploch zeleně sídelní.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0560 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081549/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2227

**Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Požaduji majetkoprávní operaci – výkup tohoto pozemku a nebo zahrnutí ploch do bydlení bez vyznačení veřejného prostoru – „Lípa a Boží muka u Rušičky“.

Žádám o výkup tohoto pozemku. Veřejný prostor znehodnocuje tržní cenu mého pozemku.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2227 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2227 do návrhových ploch smíšených městských (SM).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezení plochy občanského vybavení na pozemku parc. č. 2227 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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

požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek tvoří veřejné prostranství v bytové zástavbě. V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Využití pozemku podatele je zásadním způsobem limitováno existencí VKP. Lípa a kříž U Sila je registrovaným VKP, jedná se o mohutnou lípu s křížem na křižovatce komunikací. Dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Vzhledem k tomu, že VKP Lípa a kříž tvoří významné místo důležité pro setkávání obyvatel lokality, bylo vymezeno jako plocha veřejného prostranství.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního a sociálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch občanské vybavenosti jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním plochy veřejného prostranství v této lokalitě bude respektována kvalita bydlení a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje významné zázemí pro setkávání obyvatel lokality. Obestavění chráněné lípy by snížilo kvalitu prostředí.

Plochy bydlení obklopující VPK Lípa a kříž umístění drobných doplňkových služeb umožňují.

Podatel požaduje vykoupení svého pozemku. Majetkoprávní operace nejsou řešeny územním plánem. Veřejné prostranství je v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. vymežováno bez ohledu na vlastnictví.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0561 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081548/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2602

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zařadit do ploch bydlení (B), jak byl navrhován v konceptu ÚP.

Parcela navazuje na pozemek (B), který je v mém vlastnictví. Současný ÚP pozemek označuje jako (RS).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2602 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC).

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): návrhové plochy rekreace (R).

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

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2602 do návrhových ploch sportu a rekreace (RS).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 2602 v k.ú. Vratislavice nad Nisou do ploch zeleně a požaduje zařazení pozemku do ploch pro bydlení.

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

Pozemek parc. č. 2602 trojúhelníkového tvaru je ze dvou stran obklopen místními komunikacemi ulicí Křivou a bezejmennou ulicí spojující Vratislavice n.N. se sídlištěm „Kunratická. Jedná se o louku navazující přes ulici na kolonii zahrádek.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území.

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Pozemek parc. č. 2602 byl v konceptu ÚP (2011) zařazen do ploch bydlení (BC). Jednalo se o návrhovou plochu (4.11.BC4). K této ploše bylo KÚLK OŽPZ uplatněno nesouhlasné stanovisko „4.11. BC4 - lokalita s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů). Z úřední praxe je krajskému úřadu známo, že na zástavbu uvedené lokality existují pravomocná územní i stavební povolení. Pokud by však byla zákonná cesta k zachování původního funkčního využití lokality, požadujeme, z důvodu ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona, z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“

Vzhledem k tomuto negativnímu stanovisku bylo celé území návrhové plochy 4.11.BC4 znovu posuzeno s ohledem na ochranu zvláště chráněných druhů na ochranu nezastavěného území a s ohledem na principy urbanistické koncepce chránící hodnoty v území. Výsledkem dohodovacího řízení k návrhové ploše 4.11.BC4 s dotčenými orgány bylo „řešit území v souvislostech na přílehající lokalitě a etapizaci ulice Nová Křivá“.

Na pozemku parc. č. 2602 byla proto v návrhu ÚP (2012) vymezena plocha sídelní zeleně (Z). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku k návrhu ÚP (2013) na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Návrh ÚP (2013) na základě toho zůstal beze změn, pozemek je zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro veřejné projednání (2018), konkrétně požadavku „*Prověřit možnosti vymezení ploch pro rekreaci – u ploch, které byly vypuštěny prověřit možnost navrácení do R. - Umožnění rozvoje zahrádkaření*“ byla znovu přehodnocena lokalita a na pozemku byla vymezena návrhová plocha rekreace. Byla doplněna náhradou za plochy vyřazené v předchozích fázích pořizován ÚPL. Jde o rozvoj místní části ve vazbě na okraj stabilizované i rozvojové obytné zástavby, doplnění deficitních resp. náhradních ploch.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0562 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081547/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2874/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Nesouhlasím s absolutním stanovením pozemku na nezastavitelné.

Požaduji alespoň částečné posunutí hranice zastavitelného území o cca 60 v ose pozemku podél stávající cesty na jihozápad, umožňující stavbu jednoho až dvou rodinných domků.

Navržené řešení respektuje ochranné pásmo plynovodu a na min. míru omezuje pronikání do krajiny, které je ještě v tomto rozsahu neznatelné a negativně se neprojevující se. Pozemek je dopravně napojen a je jej možno napojit na infrastrukturu

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2874/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2874/4 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezit plochu pro stavbu dvou rodinných domů v jihozápadní části pozemku parc. č. 2874/4 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek byl v konceptu ÚP (2011) zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských a do těchto ploch byl zařazován i ve všech fázích projednání ÚPL, shodně s vymezením plochy přírody a krajiny – orná půda v ÚP z r. 2002.

Pozemek se nachází ve volné příměstské krajině. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0563 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081546/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2885/1, 2927/1

**Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Požaduji využití území, navazující na stávající zástavbu a uvažovaný rozvoj Města pro sportovní využití (S) s návrhem různých sportovních aktivit, které jsou již dnes na dotčených pozemcích přirozeně využívány.

Plochy lze variantně využít i jako plochy sídelní zeleně (Z) a však je vhodné takto zařadit celé pozemky 2885/1, 2927/1.

Lokalita prolíná stávající zástavbu, kterou je možno citlivým způsobem vhodně doplnit dle navrhovaného využití, které by ocenili obyvatelé z okolních sídlišť.

Pro zázemí navrhovaného využití území je k dispozici dopravní dosažitelnost a napojení na technickou infrastrukturu.

Významným argumentem pro navrhované využití je dle mého názoru i existence výletní restaurace „Mojžišův pramen“, hojně navštěvovaná právě i pro atraktivnost území s krásným výhledem na Město, Jizerské a Lužické hory s dominantním Ještědem.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2885/1, 2927/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 2927/1 stabilizované plochy zemědělské (ZP). Pozemek parc. č. 2885/1 návrhové plochy rekreace a sportu (RS) a stabilizované plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ).

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (K). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (K). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 2927/1 a část pozemku parc.č. 2885/1 stabilizované plochy zemědělské (AZ). Část pozemku parc. č. 2885/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a pozemek parc. č. 2927/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel požaduje vymezení ploch pro sport, variantně pro sídlení zeleň na pozemcích 2885/1, 2927/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou.

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

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2927/1 byl zařazen do ploch zemědělských. Pozemek parc. č. 2885/1 byl vymezen jako součást rozvojové lokality pro sport a rekreaci 5.55.RS2.

S tímto rozvojem nesouhlasil dotčený orgán OŽP MML a požadoval rozvojové plochy v lokalitě Mojžíšova pramene vypustit. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb.) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7 zákona č.114/1992 Sb.

Vypuštění těchto ploch požadoval zároveň KÚLK s odůvodněním: *nové velké plochy pro sport a rekreaci s možností intenzivní zástavby, zasazené do volné krajiny, nežádoucí rozšiřování aktivit do volné krajiny, které povede k narušení k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Nesouhlas vyslovilo také MŽP: *Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochu pro rekreaci a sport o výměře cca 5 ha. Jedná se o zemědělskou půdu I. a II. tř. ochrany. Regulativy umožňují zastavění 80% této plochy. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany.*

Pozemek se nachází ve volné příměstské krajině. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

V novém návrhu územního plánu města Liberce došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je východní část pozemku parc. č. 2885/1. Tato část byla zařazena do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou



strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch sportu jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním volných ploch zeleně v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty. Obyvatelé vyjádřili v námitce uplatněné zástupcem veřejnosti požadavek na vypuštění těchto rozvojových ploch.

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

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

V ÚPL jsou pozemky vymezeny v plochách zemědělských a plochách zeleně sídelní. Jelikož podatel požadoval vymežit pozemky celé do ploch zeleně sídelní, je připomínce vyhověno částečně.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0564 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081545/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2885/15

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP. Pozemek je ve stávajícím ÚP veden jako plochy zahrádek. Požaduji ponechání tohoto stavu, tak aby mně nebyl znehodnocen pozemek.

Variabilně navrhuji, aby část pozemku byla zahrnuta na bydlení (B), a zbytek by mně pak nevadil kdyby byl (Z).

Změnou ÚP mně dojde k znehodnocení pozemku.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2885/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ), v severním cípu návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) a návrhové plochy smíšené obytné (BS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K) a v jižní části návrhové plochy bydlení (B).

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/15 do návrhových ploch zahrádek a chatových osad - zahrádky bez staveb (ZO).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemku parc. č. 2885/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje alespoň jeho část vymezit do ploch pro bydlení.

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

požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování lokality Tyršova vrchu. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Lokalita zasahuje do plochy se souvislým porostem hodnotné vzrostlé zeleně. Z důvodu ochrany zeleně ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a na základě dohodovacího řízení došlo k vypuštění lokality 5.91.B1 pro bydlení navrhované v návrhu ÚP pro společné jednání (2012).

Zastavitelná plocha pro bydlení 5.56.B vymezená na sousedním pozemku p.č. 908/1 byla dohodnuta s orgány ochrany přírody jako maximálně možný rozvoj v této oblasti s ohledem na ochranu krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Zastavitelná plocha byla na pozemku p.č. 908/1 navržena již v územním plánu města Liberec z roku 2002.

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

Vzhledem k možnosti vymezení ploch pro bydlení v jiných lokalitách neexistuje důvod pro vymezení ploch pro bydlení v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu či budování jeho přeložky.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. V územním plánu z r. 2002 byla sice na ploše vymezena návrhová zastavitelná plocha zahrádek a chatových osad, ale bez možnosti umístování staveb.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň

veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Změnu tržní hodnotu pozemků nelze předjímat. Pozemky mohly být od roku 2002 kdykoliv v souladu v té době platným územním plánem využity, vzhledem k tomu, že zde byly vymezeny plochy zahrádek a chatových osad - zahrádky bez staveb.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0565 – Ing. Lukáš Plechatý

CJ MML 081543/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požadují, aby část pozemku 2919/1 byla zahrnuta do ploch pro bydlení (B), a zbývající část byla zahrnuta např. do (Z) – sídelní zeleň. Část pozemku byla navržena v konceptu ÚP jako plochy pro bydlení (B).

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

Pozemek je dobře napojitelný na technickou infrastrukturu a má dopravní dosažitelnost. Respektují trasu plynovodu na mém pozemku, kde je možno napojit regulační stanicí okolní stávající navrhovanou bytovou zástavbu pod ul. Dlouhomosteckou a na dotčeném pozemku 2919/1. Vyhovující by byla zástavba v proluce. (viz nákres). Současné využití a údržba sekáním je pro svažitost velmi problematická.

Požadují účast na konzultaci nového řešení lokality. Na požádání vypracuji zastavovací studii daného území.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 2919/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP), návrhové plochy smíšené obytné (BS), plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2919/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské „K“ na pozemku parc. č. 2919/1 a na části pozemku požaduje vymezení plochy pro bydlení.

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

Projektant na základě posouzení s ohledem na celkovou koncepci a požadavky na konkrétní řešení dané lokality posoudil, vyhodnotil a navrhl předmětný pozemek v konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených obytných lokality 5.48.BS2 v horních partiích. Spodní část pozemku byla projektantem posouzena jako nevhodná pro vymezení ploch pro bydlení z důvodu nevhodných terénních poměrů a neúměrného zásahu do volné krajiny.

Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů k navržené zastavitelné ploše označené 5.48.BS2:

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

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

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

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

*„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.48.BS2 stanovisko:

*„5.48.BS2 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu a charakteru zástavby okolních lokalit ve smyslu ust. § 12 a dále záboru vzrostlé hodnotné zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona. Požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko.*

*Požadavky orgánu ochrany přírody:*

*a) lokalita bude zmenšena o p.p.č. 2945 k.ú. Vratislavice nad Nisou. Na pozemku se nachází ekologicky hodnotná zeleň tvořící přirozenou bariéru mezi komunikací a pozemkem určeným k zástavbě.*

*b) lokalita bude využita max. jako plocha smíšená obytná BS 1.“*

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.48.BS2 (označení z konceptu ÚP (2011)) vypuštěna z ploch pro bydlení.

V návrhu ÚP (2012) byl předmětný pozemek na základě výše uvedeného navržen do ploch zemědělských „K“. V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí nezastavitelné plochy „Přírody a krajiny – orná půda“.

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

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

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

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

V ÚPL je předmětný pozemek na základě výše uvedeného navržen do ploch zemědělských. Plochy s obdobným funkčním využitím byly na předmětných pozemcích navrženy již v územním plánu z roku 2002. Severní cíp pozemku je vymezen do ploch zeleně sídelní.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0566 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081541/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2950/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Na danou lokalitu je zpracována a schválena zastavovací studie, na některé parcely je vydáno územní rozhodnutí. Pozemkové parcely jsou 800m<sup>2</sup> velké, požadujeme aby na těchto parcelách bylo možné postavit RD. Navrhujeme ,aby regulační podmínky s tímto počítaly.

Dále požadujeme část pozemků označenou (Z) přesunout do ploch bydlení B, popř. do ploch sportu - (S)

**Prosíme o kontrolu regulačních podmínek na danou lokalitu, tak aby nebyly ohroženy práva vlastníků.**

**Podél komunikace Vyhlídková je možné umístit 1 RD. Popřípadě vybudovat sportoviště.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS) a stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ).

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy veřejných prostranství (P) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn dopravní silniční (DS).



Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn bydlení všeobecné (BO), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a plochy změn dopravní silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2950/1 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ), návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační (ZR), návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční – komunikace, stabilizované plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím severní části pozemku parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou jako plochy sídelní zeleně (Z). Požaduje, aby byla rozšířena plocha pro bydlení nebo sport a požaduje, aby regulační podmínky umožňovaly výstavbu rodinných domů. Pozemek byl během pořizování ÚPL rozparcelován, ale připomínka se bude zabývat pozemkem v původní velikosti.

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

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) a následně návrhu ÚP (2012) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 2950/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou byla severní část pozemku zařazena do plochy veřejných prostranství – zeleň (v konceptu ÚP (2011) a dále do ploch sídelní zeleně (v návrhu ÚP (2012) a dalších fázích pořizování ÚPL). Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. Severní část pozemku je ovlivněna existencí dvou vedení vysokotlakého plynovodu a jejich ochranného a bezpečnostního pásma, které je široké až 40 metrů od vedení plynovodu. Mezi dvě stávající vedení vysokotlakého plynovodu je navrhováno další vedení vysokotlakého plynovodu. Toto nové vedení nemůže již více ovlivnit okolní zastavitelné plochy. Plocha pro bydlení je navržena až po styk s nejjížněji vedeným vedením vysokotlakého plynovodu, které se nachází v severní části dotčeného pozemku. Zároveň tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro

zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

V novém návrhu ÚP (2016) byl na části pozemku zařazeném do sídelní zeleně vymezen zelený pás. Tyto pásy pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015, které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. c) se má prověřovat a posuzovat potřeba změn v území mimo jiných s ohledem na jejich přínosy a problémy na veřejnou infrastrukturu. V tomto případě lze konstatovat, že by negativa převažovala nad pozitivy.

Na nejsevernější cíp pozemku zasahují veřejně prospěšné stavby VD-5.78.DS Dlouhomostecká x Vyhlídková a VD-6.70.PP Chatařská – Dlouhomostecká. Již v ÚP z r. 2002 byla na tomto místě vymezena veřejně prospěšná stavba D19 – Vyhlídková. Silnice III/2873 Jeřmanice – Vratislavice nad Nisou, trasa v zastavěném území zůstává zachována poté, co nebyla projednána přeložka do rekonstruovaných ulic Vyhlídková a Dobrodružná s přímým napojením na MÚK Zelené údolí, v místě napojení na Vyhlídkovou ulici je navržena nová úrovněová křižovatka – plocha P5.78.DS, kategorie MO2 10/7/50 a S6,5/50.

Vyhlídková ulice je v souladu s ÚPML i ÚPL navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, v prostoru řešené lokality se předpokládá oboustranný chodník a zelený pás s jednostrannou alejí a minimalizace vjezdů na pozemky.

Komunikace VD-6.70.PP Chatařská – Dlouhomostecká je nová místní komunikace navržena pro přímé dopravní napojení rekreačního území kolem Veseckého rybníka a dopravní obsluhu stabilizovaných i rozvojových obytných i rekreačních ploch. Parametry této komunikace jsou minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Komunikace byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a jsou tedy ve veřejném zájmu. Kromě nových projektů bude sloužit pro obsluhu stávajících ploch. Veřejný zájem byl prokázán tím, že s jejím vymezením souhlasily všechny dotčené orgány.

Na základě komplexního zhodnocení území, potřeb v daném území a vhodnosti zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití při pořizování ÚPL byla většina severní části pozemku zařazena do ploch sídelní zeleně (Z). Zčásti je pozemek zasažen veřejně prospěšnými stavbami komunikací.

Koeficient zastavění jižní části původního pozemku odpovídá charakteru lokality, která je umístěna v okrajové části města, přímo na ni navazuje volná krajina. V takové lokalitě je přílišné zahuštění zástavby nežádoucí. Stanovený koeficient zastavění neznemožňuje rozdělení pozemku na jednotlivé parcely, které byly naděleny s výměrou obvykle 800 - 900 m<sup>2</sup>. Koeficient zastavění 15 % umožňuje stavbu domu o zastavěné ploše až 120 - 135 m<sup>2</sup>, což svou velikostí odpovídá charakteru domů na těchto pozemcích povolených a postavených.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0567 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081538/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3036

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požaduji sloučit pozemek se stávající plochou pro bydlení (B)

Sloučení pozemku s plochou B nijak nezasahuje či ovlivňuje pronikání do krajiny – je propojen s komunikací a pohledově je nevýrazný pod komunikací Dlouhomosteckou, kde lze zřídít přírodní odstavnu plochu pro přístup na pozemek. Dále je možno sloučit stávající parcelu 3029 s tímto pozemkem.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3036 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3036 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje zařazení pozemku parc. č. 3036 v k. ú. Vratislavice nad Nisou do plochy pro bydlení.

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

zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek p.č. 3036, k.ú. Vratislavice nad Nisou se nachází v příměstské krajině, v turisticky atraktivní a krajinářsky velmi cenné lokalitě. Jedná se o pozemek ležící celou svojí výměrou v pásmu 50 m od okraje lesa a na pozemku se nachází vzrostlá mimolesní zeleň chráněná podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Přes pozemek protéká vodní tok.

Zástavba na ploše bydlení v návrhu ÚP (2013) označené jako 1244.B1.15.70 je v území již historicky, nejedná se o nově navrženou plochu. Jedná se o soubor staveb pro rekreaci tvořící urbanistický celek napojený na bezejmennou komunikaci. Tato stávající zástavba je v území stabilizovaná, chaty mají funkční zázemí a není tedy žádoucí nekoncepčně rozšiřovat stávající zahradu na pozemku 3029 na další pozemky.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro nevhodnou expanzi sídla do volné krajiny.

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

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

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

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

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byl pozemek vymezen jako plochy přírody a krajiny. V ÚPL jsou zde vymezeny plochy zeleně sídelní. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0568 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081536/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3136/3, 3138

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požaduji části pozemků zařadit do plochy pro bydlení (B) (viz náskres).

**V posuzovaném území se nachází roztroušená zástavba původních hospodářství, dnes většinou zrekonstruované pro potřeby bydlení, odpovídající dnešní době. Pozemky jsou ve středu posuzovaného území a nerozšiřují požadavky na bydlení směrem ven z území, ale naopak po spádu k Nise k původní zástavbě z předválečných let. V podstatě pouze vyplňuje mezeru mezi stávající zástavbou s možností napojení na technickou infrastrukturu a dopravní napojení, čímž nezatěžuje volnou krajinu.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3136/3, 3138 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 3136/3 stabilizované plochy zemědělské (ZP). Pozemek parc. č. 3138 plochy smíšené nezastavitelné (SN).

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované plochy zemědělské (K).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3136/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda. Pozemek parc. č. 3138 do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské na pozemcích parc. č. 3136/3, 3138 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele připomínky s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek tvoří louku v mírném svahu za stávající zástavbou, je součástí souvislých zemědělských celků. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Přes pozemky prochází vysokotlaký plynovod vč. bezpečnostního a ochranného pásma, což zásadním způsobem limituje možnost zástavby na pozemku. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Vymezení ploch pro bydlení předurčuje místa budoucí zástavby, zástavba v tomto místě by negativně ovlivnila hodnotu daného území. Stávající historická zástavba v ulici Nad Kyselkou je stabilizovaná, s funkčními pozemky zahrad, rozšiřování zázemí RD na úkor vzrostlé zeleně do bezpečnostního pásma plynovodu je nežádoucí a nekoncepční.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení přes 37,9 ha ploch změn pro rekreaci. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách.

Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách.

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

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly pozemky vymezeny jako plocha přírody a krajiny. Ve všech fázích pořízení ÚPL je zde vymezena plocha zemědělská. Funkční využití pozemku se územním plánem Liberec fakticky nemění.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0569 – Lukáš Plechatý

CJ MML 081535/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3246/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zařadit do ploch bydlení (B).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3246/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3246/1 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 3246/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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

Pozemek se nachází ve svahu nad železniční tratí a je tvořen vzrostlou zelení. V souladu s §2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením. Plochy zeleně v zastavěném

území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Pozemky se nacházejí převážně na strmém svahu, což fakticky neumožňuje jejich zastavění. Zeleň na těchto pozemcích snižuje erozi půdy. Celý pozemek také leží ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, což je pro výstavbu významným limitem.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0570 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079316/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3301/1, 3302

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji ponechat původní historické využití staré zástavby s využitím na rodinnou farmu.

Nesouhlasím se změnou a zánikem původního využití.

**Pozemek se stavební parcelou historicky sloužil k obživě původních obyvatel s venkovským bydlením s chovem drobných hospodářských zvířat, které obnovím. Pozemek je napaden náletovými dřevinami, po jejichž likvidaci bude sloužit svému historickému účelu, tj bydlení se zemědělským zaměřením – rodinnou farmou. Pozemek je dopravně napojen, má podmínky pro zásobování vodou, el. energií. V případě nevyhovění mému požadavku jsem nucen vymáhat škodu, způsobenou mi necitlivou změnou ÚP, kdy je mi násilnou cestou zasahováno do mých vlastnických práv.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3301/1, 3302 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3301/1 do stabilizované plochy přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Pozemek parc. č. 3302 byl zahrnut do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje vymezení plochy pro realizaci rodinné farmy.

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

Pozemky p.č. 3301/1, 3302, k.ú. Vratislavice nad Nisou se nachází ve volné příměstské krajině, uprostřed nezastavěného území, v turisticky atraktivní a krajinářsky velmi cenné lokalitě.

Na pozemku parc. č. 3302 se dle katastru nemovitostí historicky zástavba nacházela, jednalo se pravděpodobně o stavbu navazující na historickou cestu zakreslenou v císařských otiscích, ale v tuto chvíli je pozemek i cesta zcela zarostlá a přirozenou součástí krajiny. Pozemek tedy není dopravně přístupný ze stávající sítě komunikací.

Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň chráněná podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Pozemky navazují na lesní pozemky a jsou z větší části dotčeny pásmem 50 m od okraje lesa.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

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

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

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

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

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

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

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

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této připomínky.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z r. 2002 je pozemku navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0571 – Květa Netušilová

CJ MML 079022/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1835/1, 1835/4, 1834

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

.....  
 NESOUHLAŠÍM S VYZNAČENÝM VYMEZENÝM PÁSMEM MOŽNÉHO  
 BUDOUCÍHO ZÁBORU POZEMKY V NAŠEM VLASTNICTVÍ.  
 .....

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

JELIKOŽ JE TU MOŽNOST TENTO ZÁBOR POSUNOUT DO NEZASTAVĚNÉ ČÁSTI  
 PROTĚJŠÍHO POZEMKU, NAVRHOVUJEME POSUNUTI TOHOTO PÁSMU SMĚREM  
 VEN MIMO NAŠ POZEMEK. TÍM BY NEDOŠLO KE ZMĚNĚ BUDOUCÍHO ZÁMĚRU,  
 KTERÉ BY BYLO PŘÍJADNĚ JAK Z HLEDISKA PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI,  
 TAK I Z HLEDISKA SOUKROMÉHO UŽÍVÁNÍ.  
 .....

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1835/1, 1835/4, 1834 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (SA), pozemek parc.č . 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (SA), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (A), pozemek parc.č . 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (A), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství (P).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (A), pozemek parc.č . 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (A), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A).

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1835/4, 1834 a část pozemků parc.č. 1835/1 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví a část pozemku parc. č 1835/1 do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny stavebnictví.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro komunikaci v návrhu pro společné jednání (2016) označovanou jako 6.38.M.

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

Komunikace v konceptu ÚP (2011) označovaná jako 6.38.VK (v dokumentaci pro vydání je označovaná jako P6.38.DS) zakončená plochou pro umístění křižovatky na ulici Rochlická zajišťuje doplnění páteřní dopravní kostry Vesce propojením ulic Rochlická a Česká přes ulici Radostná a Vyhlídková. Stávající dopravní síť ve Vesci je velmi nekvalitní a nekapacitní a silniční síť je třeba upravit na odpovídající parametry. Vesci chybí kapacitní dopravní napojení na centrum města a na další komunikace nadměstského významu (I/35, I/14 a silnice II. třídy). Pouze tímto navrhovaným propojením lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Navrhované propojení umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Komunikace byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je tedy ve veřejném zájmu. Kromě nových projektů bude sloužit pro obsluhu stávajících ploch.

Plocha dopravy silniční P6.38.DS zůstává zachována. Vymezení plochy bylo na základě podaných námitek a připomínek opakovaně prověřováno a jeho vymezení bylo shledáno jako nevhodnější. Na pozemek podatele zasahuje pouze malou částí ochranného pásma při západní hranici. Přesné využití koridoru bude předmětem další podrobnější dokumentace v rámci územního řízení.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0572 – Společenství vlastníků domu Křížová 1611

CJ MML 078375/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Křížová 1611, IČ 72031174 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku** k návrhu nového územního plánu města Liberce, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezi hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané



zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor

05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu čtených dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených proklád ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umístění staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zájmové aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umístění staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zájmové aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořečová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrné) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných

částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0573 – Ladislav Netušil

CJ MML 0798027/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1835/1, 1835/4, 1834

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

K plánovanému kruhovému objezdu sousedící s pozemky 1835/4, 1835/1, 1834.

Chtěli bychom vyjádřit nesouhlas s umístěním navrhované křižovatky – kruhového objezdu, který částečně zasahuje do našich pozemků. Jeho umístění je v místě jediné přístupové cesty k domu. V tomto místě podnikáme a potřebujeme mít zajištěn vjezd zásobovacích vozidel nemluvě o přístupu k domu. Chtěli bychom zde na našem pozemku postavit truhlářskou provozovnu, ale tímto návrhem se nám celá situace komplikuje.

Jestliže by nebylo možné ustoupit od realizace kruhového objezdu, chtěli bychom vám navrhnout a zároveň vás požádat o variantu přesunutí zamýšleného kruhového objezdu (křižovatky) směrem od hranic našeho pozemku, tam kde se zatím nenachází žádné zastavěné území. Posunutím by se uvolnil náš pozemek a mohlo by dojít k bezproblémovému napojení na komunikaci a nedošlo by k omezení našich vlastnických práv.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1835/1, 1835/4, 1834 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (SA), pozemek parc. č. 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (SA), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (A), pozemek parc. č. 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (A), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství (P).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1834 a část pozemku parc. č. 1835/1 stabilizovaná plocha smíšených aktivit (A), pozemek parc. č. 1835/4 a část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha smíšených aktivit (A), část pozemku parc. č. 1835/1 návrhová plocha veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A).

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1835/4, 1834 a část pozemků parc.č. 1835/1 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví a část pozemku parc. č 1835/1 do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny stavebnictví.

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro komunikaci v návrhu pro společné jednání (2016) označovanou jako 6.38.M.

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

Komunikace v konceptu ÚP (2011) označovaná jako 6.38.VK (v dokumentaci pro vydání je označovaná jako P6.38.DS) zakončená plochou pro umístění křižovatky na ulici Rochlická zajišťuje doplnění páteřní dopravní kostry Vesce propojením ulic Rochlická a Česká přes ulici Radostná a Vyhlídková. Stávající dopravní síť ve Vesci je velmi nekvalitní a nekapacitní a silniční síť je třeba upravit na odpovídající parametry. Vesci chybí kapacitní dopravní napojení na centrum města a na další komunikace nadměstského významu (I/35, I/14 a silnice II. třídy). Pouze tímto navrhovaným propojením lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Navrhované propojení umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Komunikace byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a je tedy ve veřejném zájmu. Kromě nových projektů bude sloužit pro obsluhu stávajících ploch.

Plocha dopravy silniční P6.38.DS zůstává zachována. Vymezení plochy bylo na základě podaných námitek a připomínek opakovaně prověřováno a jeho vymezení bylo shledáno jako nevhodnější. Na pozemek podatele zasahuje pouze malou část ochranného pásma při západní hranici. Přesné využití koridoru bude předmětem další podrobnější dokumentace v rámci územního řízení.

K námitce omezení výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku 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 přípouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.



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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0574 – Jan Čermák

CJ MML 078932/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/20

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):  
 Nesouhlasím s navrhovaným uspořádáním výše uvedeného pozemku do plochy sídelní zeleně (4.67.Z)  
 Požaduji změnu uspořádání pozemku do ploch sportu a rekreace

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
 Výše uvedený pozemek byl v předchozích dvou návrzích územního plánu navrhován do ploch rekreace a sportu a to i na základě podání při pomínce a námitek (např. ze dne 19.5.2011). V případě uspořádání do plochy sídelní zeleně dojde k významnému znehodnocení objektů a pozemků (bude požadována kompenzace).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/20 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/20 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené Přípomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/20 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu.

Přípomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Přípomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2603/20 na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/20 se celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazené do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazené do zastavitelných ploch.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0575 – Jiří Rulec

CJ MML 078933/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/16

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Nesouhlasím s navrhovaným uspořádáním výše uvedeného pozemku do plochy sídelní zeleně. Požaduji změnu uspořádání pozemku do ploch sportu a rekreace.

Výše uvedený pozemek byl v předchozích dvou návrzích územního plánu navrhován do ploch rekreace a sportu a to i na základě podaných připomínek a námitek. V případě uspořádání do plochy sídelní zeleně dojde k významnému znehodnocení objektů a pozemků ( bude požadována kompenzace).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/16 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/16 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené Připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/16 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve*

vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2603/16 na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/16 se prakticky celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: „Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich

ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R- zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0576 – Lukáš Roček

CJ MML 078934/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/19

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Nesouhlasím s navrhovaným uspořádáním výše uvedeného pozemku do plochy sídelní zeleně. Požaduji změnu uspořádání pozemku do ploch sportu a rekreace.

Výše uvedený pozemek byl v předchozích dvou návrzích územního plánu navrhován do ploch rekreace a sportu a to i na základě podaných připomínek a námitek. V případě uspořádání do plochy sídelní zeleně dojde k významnému znehodnocení objektů a pozemků ( bude požadována kompenzace).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/19 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/19 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/19 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve*



vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2603/19 na základě terénních průzkumů a provedeního místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/19 se celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: „Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovní rekreční aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich

ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvažena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0577 – Jaromír Roček

CJ MML 078936/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/19

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):** Nesouhlasím s navrhovaným uspořádáním výše uvedeného pozemku do plochy sídelní zeleně. Požaduji změnu uspořádání pozemku do ploch sportu a rekreace.

Výše uvedený pozemek byl v předchozích dvou návrzích územního plánu navrhován do ploch rekreace a sportu a to i na základě podaných připomínek a námitek. V případě uspořádání do plochy sídelní zeleně dojde k významnému znehodnocení objektů a pozemků ( bude požadována kompenzace).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/19 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/19 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/19 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost*

*společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.*

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2603/19 na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/19 se celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena

s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0578 – Zdenka Svobodová

CJ MML 078938/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1112, 1028/4, 1030/2, 1087

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

### Text připomínky:

Dnešního dne jsme zjistili, že náš požadavek v návrhu současného územního plánu nebyl akceptován.

Znovu, již po několikáté, uplatňujeme náš požadavek dle podaných jednotlivých námitek k těmto pozemkům v KÚ Vratislavice nad Nisou :

**1/ parcela č. 1112 ..... zrušení biocentra**

**2/ p.č. 1028/4 a 1030/2 ..... využití ke stavbě rodinných domků**

**3/ p.č. 1087 ..... využití ke stavbě rodinného domu**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1112, 1028/4, 1030/2, 1087 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 1112 přestavbové plochy přírodní - nelesní (PN). Pozemek parc. č. 1028/4 návrhové plochy smíšené obytné (BS). Pozemek parc.č. 1030/2 stabilizované plochy smíšené obytné (BS). Pozemek parc. č. 1087 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 1112 návrhové plochy přírodní - nelesní (N). Pozemek parc. č. 1028/4 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc.č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1087 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 1112 návrhové plochy přírodní - nelesní (N). Pozemek parc. č. 1028/4 návrhové plochy bydlení (B). Pozemek parc.č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení (B). Pozemek parc. č. 1087 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 1112 návrhové přírodní - nelesní (N). Pozemek parc. č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení (B). Pozemky parc. č. 1028/4, 1087 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 1112 návrhové přírodní - nelesní (N). Pozemek parc. č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení (B). Pozemky parc. č. 1028/4, 1087 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1112 plochy změn zeleně sídelní (ZS). Pozemek parc. č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO). Pozemky parc. č. 1028/4, 1087 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1112 plochy změn zeleně sídelní (ZS). Pozemek parc. č. 1030/2 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO). Pozemky parc. č. 1028/4, 1087 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1112 a 1028/4 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1087 byl zahrnut do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Pozemek parc. č. 1030/2 byl zahrnut do stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením lokálního biocentra 1498 na pozemku parc. č. 1112 a na pozemcích parc. č. 1028/4, 1030/2, 1087 požaduje funkční využití umožňující výstavbu rodinného domu. Podatel svůj požadavek rozdělil do tří bodů.

#### **Bod 1 - Požadavek na zrušení biocentra na pozemku parc. č. 1112**

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

V souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona byly při tvorbě konceptu ÚP (2011) prověřeny podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona s ohledem na hodnoty a podmínky v území byl pozemek parc. č. 1112 v k. ú. Vratislavice nad Nisou zahrnut do nezastavitelné plochy přírodní – nelesní (PN). Při stanovení funkčního využití bylo přihlédnuto k platným územně analytickým podkladům, podle kterých se severovýchodní okraj pozemku nachází v aktivní zóně záplavového území Lužické Nisy a celý v záplavovém území Lužické Nisy Q100. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území. Dotčený pozemek se nachází v kategorii ohrožení

„vysoké“, ve které se dle map povodňového rizika doporučuje nepovolovat novou ani rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé nebo umisťují zvířata. Pro stávající zástavbu je třeba provést návrh opatření na ochranu před povodněmi, které zajistí odpovídající snížení rizika a také v kategorii a „střední“, ve které je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

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

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje, aby byl plně respektován biokoridor řeky Nisy, zejména břehové porosty a zeleň podél řeky a to v minimální šířce 20 m. Tok Nisy je součástí územního systému ekologické stability, který je ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením. Protože se biocentrum nachází v urbanizovaném území velkého města, je vymezeno jako nefunkční. Do budoucna se může stát základem pro dobudování ÚSES. Ochrana systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. MML ŽP ve svém stanovisku též požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat. Územní plán města Liberce z roku 2002 na pozemku vymezil územní systém ekologické stability – lokální biocentrum LC 1498. Místní biocentra lesního a lučního ekosystému, mají mít dle metodické pomůcky č. 8/2012 MŽP minimálně 3 ha, čemuž se navržené biocentrum blíží.

Navržené biocentrum je v systému místního významu, „Lužická Nisa“ a jeho celková výměra je 28 965 m<sup>2</sup> (nutně tolerovatelná odchylka pro nemožnost rozšíření). Má velmi sníženou funkčnost pro nedostatečnou výměru i charakter, aktuálně většinou intenzivně využívané plochy a oplocení druh dotčeného pozemku podle KN TTP, vodní plochy, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří. Navrhováno je založení biocentra (zpracování projektové dokumentace, realizace v rámci veřejně prospěšných opatření) likvidace stavebních objektů, veškerých oplocení, odstranění zpevněných ploch, založit pásy vyšší víceetážové zeleně podél řeky řešeno plochami P5.42.ZS, P5.43.ZS, realizace v rámci VPO.

Územní systémy ekologické stability jsou navrhovány tak, aby pokud možno co nejméně ovlivňovaly soukromé vlastníky a byly navrhovány na pozemcích statutárního města Liberce. Protože statutární město Liberec v tomto území nevlastní pozemky, které by byly vhodnější pro zřízení lokálního biocentra, je lokální biocentrum 1498 navrhováno na pozemku podatele.

Biocentrum bylo na pozemku vymezeno ve všech fázích projednání ÚPL i v územním plánu z r. 2002.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel doporučil tomuto bodu připomínky nevyhovět. To znamená na pozemku zachovat lokální biokoridor.

#### Bod 2 – na pozemcích parc. č. 1028/4, 1030/2 vymezit plochu pro bydlení

Tento bod připomínky byl vyhodnocen v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který



*uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce částečně vyhovět.

Jedná se pozemek navazující na stávající zástavbu v městské části Vratislavice nad Nisou, jedná se o rozvojovou oblast města. Jde o lokalitu v okrajové části města mezi železniční tratí a stávající zástavbou rodinných domů. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemcích navrženy nezastavitelné plochy přírody a krajiny.

V konceptu ÚP (2011) byla parcela č. 1028/4 navržena jako návrhová plocha bydlení 5.87.BS1. Parcela č. 1030/2 byla navržena jako stabilizovaná plocha bydlení.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato plocha rozšířena i na parcelu p.č. 931/1, ale na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byl rozsah lokality upraven zpět na část lokality projednanou v konceptu ÚP (2011).

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

Pozemek parc. č. 1028/4 byl zařazen do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které mají za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu.

Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v pásích 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.

Vymezení pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených

pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

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

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadají i pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Tomuto bodu připomínky se vyhovuje částečně, protože pozemek parc. č. 1030/2 vymezený pro funkci bydlení již v platném územním plánu z r. 2002 je ponechán v plochách bydlení.

#### Bod 3 – na pozemku parc. č. 1087 vymežit plochu pro bydlení

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

Pozemek leží mezi tramvajovou tratí a řekou Lužická Nisa. Zároveň leží v záplavovém území Q100. V územním plánu z r. 2002 je veden jako nezastavitelný a tato funkce mu byla ponechána ve všech fázích projednání ÚPL.

Dle priority P16 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a mimo jiné využívat výstupů z map povodňového ohrožení a povodňového rizika pro stanovení využití území.

Dotčený pozemek se nachází v kategorii ohrožení střední (modrá), ve které je dle map povodňového rizika výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

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

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec se vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes

svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí může být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

V městském sektoru 5 – jihovýchod, do kterého spadají i pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Z uvedených důvodů pořizovatel doporučil tomuto bodu připomínky nevyhovět. To znamená zachovat pozemek jako nezastavitelný.

Připomínce se částečně vyhovuje v bodě 2. V ostatních bodech se připomínce nevyhovuje.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0579 – Helena Kubíková

CJ MML 078919/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 54/9, 54/14

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

### **Připomínka k novému návrhu územního plánu proti zahrnutí pozemků p.č. 54/9 a 54/14 do biocentra 1498.**

V roce 2013 po druhém veřejném zasedání ve Vratislavicích n. N. na radu p. Ing. arch. Plašila, abychom se dohodli s dotčeným orgánem OŽP, který rozhoduje o změnách v územním plánu. Proto jsem navštívila vedoucí OŽP ohledně zachování biocentra na části pozemku p.č. 54/9 jak je uvedeno na grafické příloze č. 2. Nebyla proti zachování biocentra podle této přílohy.

Mezi pozemky p.č. 54/9 a 50, který patří sousednímu domku, není oplocení.

V roce 2007 nám byl pozemek nabídnut k odkoupení. Úředníci na MO vůbec nevěděli, že zde je zřízené biocentrum. Pozemek byl prodán neoprávněně.

**Proto vás prosím o zachování biocentra podle grafické přílohy č. 2, kde je biocentrum na části pozemku p.č. 54/9.**



**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením lokálního biocentra 1498 na svých pozemcích. Tento nesouhlas již vyslovil při projednávání konceptu ÚP v květnu 2011 a návrhu ÚP v r. 2013. Podatel požaduje úpravu vymezení biocentra tak, aby byl dotčené pozemky byly zasaženy menší měrou.

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

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

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

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

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje, aby byl plně respektován biokoridor řeky Nisy, zejména břehové porosty a zeleň podél řeky a to v minimální šířce 20 m. Tok Nisy je součástí územního systému ekologické stability, který je ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením. Protože se biocentrum nachází v urbanizovaném území velkého města, je vymezeno jako nefunkční. Do budoucna se může stát základem pro dobudování ÚSES. Ochrana systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. MML ŽP ve svém stanovisku též požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

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

Navržené biocentrum je v systému místního významu, „Lužická Nisa“ a jeho celková výměra je 28 965 m<sup>2</sup> (nutně tolerovatelná odchylka pro nemožnost rozšíření). Má velmi sníženou funkčnost pro nedostatečnou výměru i charakter, aktuálně většinou intenzivně využívané plochy a oplocení druh dotčeného pozemku podle KN TTP, vodní plochy, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří. Navrhováno je založení biocentra (zpracování projektové dokumentace, realizace v rámci veřejně prospěšných opatření) likvidace stavebních objektů, veškerých oplocení, odstranění zpevněných ploch, založit pásy vyšší víceetážové zeleně podél řeky řešeno plochami P5.42.ZS, P5.43.ZS, realizace v rámci VPO.

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

Jiné řešení s ohledem na parametry stanovené dle metodické pomůcky č. 8/2012 MŽP nebylo nalezeno. Dle této metodické pomůcky mají být biocentra spojena pomocí biokoridorů, které v případě lokálního biocentra nemají být delší než 2 000 metrů. V rámci tvorby návrhu územního plánu byla prověřována možnost jeho posunutí jihovýchodním směrem k hranicím s městem Jablonec nad Nisou. Tato možnost byla zamítnuta, protože nebyly nalezeny vhodnější, méně konfliktnější, pozemky. Zároveň by došlo k zvětšení vzdálenosti mezi biocentrem BC 1458 a 1498, která je již v současné době delší, než je doporučovaná vzdálenost 2 km. Biocentrum bylo navrženo tak, aby co nejméně zasahovalo

do staveb pro trvalé bydlení. Proto jsou některé pozemky, jako například pozemek st. č. 53 k. ú. Vratislavice nad Nisou, ponechán jako zastavitelná plocha a je tedy biokoridorem „obklopen“. Biokoridor je veden po obou březích vodního toku Lužická Nisa, proto jeho rozdělení vodním tokem není v rozporu s jeho smyslem využití.

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

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

Biocentrum bylo na pozemku vymezeno ve všech fázích projednání ÚPL.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0580 – Olga Urbanová

CJ MML 078901/16

Katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/6

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Nesouhlasím s nezarážením pozemku pro výstavbu RD.

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

Znemožňujete obyčejným lidem pořizovat vlastní bydlení na vlastním pozemku a podporujete pouze developery kterým pozemky k výstavbě schvalujete!

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2919/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2919/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda.



**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2919/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské „K“ v návrhu ÚP (2013) a požaduje vymezení plochy umožňující bydlení.

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

V konceptu ÚP (2011) projektant navrhl zastavitelnou plochu 5.58.BS1, která zahrnovala předmětný pozemek parc. č. 2919/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. K této ploše byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů:

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

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

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

*„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil stanovisko:

*„5.52.BS1, 5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.58.BS1 (označení z konceptu ÚP (2011)) značně redukována na rozsah plochy 5.58.B1.7.85 (označení z návrhu ÚP (2013)). Takto navržený rozsah zastavitelné plochy byl projednán v procesu pořizení územního plánu a dotčené orgány dané řešení nerozporovaly.

Na základě výše uvedeného je pozemek ve všech dalších fázích pořizení ÚPL navržen do ploch zemědělských. Funkčně shodné „plochy přírody a krajiny – orná půda“ byly na předmětném pozemku navrženy již v územním plánu z roku 2002.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0581 – Janis Vasilopoulos

CJ MML 078884/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/6

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

Nesouhlasím s nezářezemím  
pozemku pro výstavbu RD

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

Znevažujete obyčejným lidem  
porážkou vlastního bydlení na vlastním  
pozemku a podporujete pouze developery,  
kterým pozemky k výstavbě schvalujete. //

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 2919/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2919/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2919/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské „K“ v návrhu ÚP (2013) a požaduje vymezení plochy umožňující bydlení.

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

V konceptu ÚP (2011) projektant navrhl zastavitelnou plochu 5.58.BS1, která zahrnovala předmětný pozemek parc. č. 2919/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. K této ploše byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů:

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

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

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

*„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil stanovisko:

*„5.52.BS1, 5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.58.BS1 (označení z konceptu ÚP (2011)) značně redukována na rozsah plochy 5.58.B1.7.85 (označení z návrhu ÚP (2013)). Takto navržený rozsah zastavitelné plochy byl projednán v procesu pořizením územního plánu a dotčené orgány dané řešení nerozporovaly.

Na základě výše uvedeného je pozemek ve všech dalších fázích pořizením ÚPL navržen do ploch zemědělských. Funkčně shodné „plochy přírody a krajiny – orná půda“ byly na předmětném pozemku navrženy již v územním plánu z roku 2002.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0582 – Ing. Sýkora Jaroslav

CJ MML 079358/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2638/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasíme s využitím části výše uvedeného pozemku jako zeleně z těchto důvodů :  
pozemek je využíván k provozu zahradnictví a je nutné ho oplotit ,dále je nutné vzít do úvahy,že je již vydáno ÚR na pozemek 3650/13 na odbočovací pás před kruhovým objezdem . Žádáme zařazení této části také do ploch „A“

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2638/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA) a stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a stabilizované plochy zemědělské (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM) a stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM) a stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2638/1 z části do návrhových ploch veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby a z části do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleně.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na části pozemku parc. č. 2638/1 a požaduje na celém pozemku vymežit plochu smíšených aktivit.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro

*výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*". Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 2638/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) z části navrženo funkční využití „plochy smíšených aktivit“ a z části „plochy smíšené nezastavitelné“. V návrhu ÚP (2012) i v návrhu ÚP (2013) byl tento pozemek i nadále v severní části vymezen ve stabilizovaných plochách „smíšených aktivit“ a v jižní části vymezen jako „plochy zemědělské“.

V územním plánu z roku 2002 byla pro obchod vymezena plocha veřejné vybavenosti na stejné části pozemku parc. č. 2638/1 jak v ÚPL. Pro rozvoj zahradnictví byla vymezena rozvojová plocha Z.5.120.SM.2.10.60.p na pozemcích parc. č. 2626 a 2630/1, které byly v ÚP z r. 2002 vymezeny v plochách přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Nad rámec ÚP z r. 2002 se tak plocha umožňující rozvoj zahradnictví rozšířila o dalších 4 000 m<sup>2</sup>. Plocha Z.5.120.SM.2.10.60.p navazuje na stávající zástavbu a je dopravně napojena na stávající systém komunikací. Předpoklad pro rozvoj zahradnictví je tedy v ÚPL vytvořen.

V novém návrhu ÚP pro společné jednání (2016) a všech dalších fázích pořizování ÚPL byla na jižní části pozemku vymezena plocha sídelní zeleně. Téměř celý pozemek leží ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

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

Na pozemku byla plocha zeleně sídelní vymezena především v návaznosti na Pivovarské rybníky a zároveň jako přirozená bariéra mezi frekventovanou komunikací a obytným celkem, a to ve stejném rozsahu, jako v ÚP z r. 2002.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0583 – UNIPAN a.s.

CJ MML 079213/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 162, 166/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NÁMITKA: Nesouhlasíme s využitím výše uvedených pozemků jako zeleň z těchto důvodů : pozemky jsou součástí areálu naší společnosti., vždy byly a jsou využívány k provozu firmy. Žádáme o zařazení do ploch s využitím „A“ „stejně využití mají i sousední pozemky .

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 162, 166/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 162, 166/2 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje zahrnout pozemky parc. č. 162 a 166/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou do ploch smíšených aktivit.

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

Pozemky parc. č. 162 a 166/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou byly v konceptu ÚP (2011) navrženy jako nezastavitelná „plocha veřejných prostranství – zeleň.“ V návrhu ÚP (2012) a ve všech dalších fázích jeho projednání byly pozemky navrženy jako nezastavitelná „plocha sídelní zeleně.“ A to pro jejich polohu v záplavovém území Q 100 Lužické Nisy a částečně ve vymezené aktivní zóně záplavového území.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

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

Dle § 19 je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem vymezil projektant nezastavěné pozemky v této lokalitě jako zeleň sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Lužické Nisy a případné minimalizaci povodňových škod.

Na části pozemku parc. č. 166/2 se nachází lokální biokoridor 1458/1498. Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je

ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

Biokoridor je existující a funkční. Vede podél toku Lužické Nisy. Trasa biokoridoru je převzata z územního plánu z roku 2002. MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu města Liberce z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné biokoridor zachovat

Předmětné pozemky byly vymezeny v plochách urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň vymezeny již v územním plánu z roku 2002.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0584 – Viktor Adam

CJ MML 079220/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

...Rozšíření části pozemku na způsob využití – bydlení dle nákresu (cca o 20 metrů).....

ODUvodnění je uvedeno samostatně v příloze  ANO, POČET LISTŮ 3

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

V původním návrhu jsme žádali o možnost stavby v 1.Q našeho pozemku (ve čtvrtině A1). Koncept územního plánu navrhl v první fázi pozemek celý (1). Dalšími úpravami došlo k dramatickému zúžení na současný návrh (2). Rádi bychom stavěli svůj RD v horní části pozemku, ale trochu dále od hranice pozemku, kde by bylo umístění stavby nevhodné (i z hlediska terénního). Proto žádáme o rozšíření o cca 20 m dle nákresu (3).

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

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

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

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

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

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

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

*„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

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

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

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

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

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

Rozšířením zastavitelné části pozemku do ucelené zemědělské plochy by došlo k nežádoucímu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4)

stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0585 – ETK s.r.o.

CJ MML 074848/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2547/1, 2547/2, 2547/4, 2547/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

.....  
 NESOUHLASÍTE SE ZÁJEMEM VTBUDOVÁNÍ KRUHOVÉHO  
 OBJEZDU A TRASY NOVÉ SILNICE NA NAŠICH VÍŠE  
 UVEDENÝCH PARCELÁCH.  
 .....

### Příloha k připomínce k novému návrhu k územnímu plánu Liberce - odůvodnění

1. Na naší parcele 2547/2 zasahuje plánovaný kruhový objezd do čističky odpadních vod pro čerpací stanici. Přeložení čističky by bylo náročné.
2. Na našich parcelách 2547/4 a 2547/1 se plánované těleso silnice překrývá s uložením nádrží na pohonné hmoty a technologickými rozvody. Takovéto řešení je z důvodu nebezpečí výbuchu na čerpací stanici velmi komplikované. Bezpečnostní i hasičské CS normy ukládají od úložiště PHM dostatečný odstup.
3. Mezi objekty čerpací stanice a motorestu Nový York jsou taženy veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina atd.), nad kterými by plánovaná silnice měla vést.
4. Na naší parcele 2547/5 plánujeme rozšíření nedostatečné parkovací plochy pro motorest Nový York, která by zasahovala do plánovaného kruhového objezdu.

Z našeho pohledu se nám jeví jako schůdná varianta rozšíření ulice Východní, kde jsme ochotni odprodat část pozemku na našich parcelách za předpokladu, že investor uhradí přeložení výdejního stojanu na LPG a úložiště LPG.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2547/1, 2547/2, 2547/4, 2547/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené centrální (SC) a přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace.

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšené centrální (C) a na části pozemků parc. č. 2547/2, 2547/4, 2547/5 přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšené centrální (C) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšené centrální (C) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšené centrální (C) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené centrální (SC) a přestavbové plochy dopravní silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené centrální (SC) a přestavbové plochy dopravní silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2547/1, 2547/2, 2547/4, 2547/5 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti (PH) a návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti - komunikace. Část pozemků parc. č. 2547/1, 2547/5 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch veřejné vybavenosti - obchodní zařízení a služby.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením komunikace a kruhového objezdu na pozemcích parc. č. 2547/1, 2547/2, 2547/4, 2547/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

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

Pozemky podatele se nacházejí na okraji rozvojové lokality Nová Ruda. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla podél západní a jižní strany pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba D16 – Východní. Ačkoliv byla trasa této veřejně prospěšné stavby několikrát upravována a prověřována, tak na pozemcích podatele zůstala její trasa shodná.

Plocha dopravy silniční P3.29.DS vytváří podmínky pro zlepšení technických parametrů úrovně křižovatky Kunratická x Hrubínova a dále na ni navazuje plocha Z4.12.DS, vymezená jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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



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

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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

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

Již několikrát prověřovaná a vybraná trasa komunikace zohledňuje stávající stav v území, tj. i umístění čerpací stanice vč. jejích technologií. Přesné umístění komunikace a okružní křižovatky bude až věcí územního řízení, v rámci kterého bude třeba případnou kolizi vyřešit. 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. V této fázi není jasné, jak náročné by v rámci stavby bylo přeložení čističky vod, nádrží a technologií čerpací stanice nebo přeložení sítí technické infrastruktury. Toto bude řešeno až v rámci podrobnější dokumentace při územním řízení.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“ vč. Křižovatky P3.29.DS, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0586 – Antonín Lupínek

CJ MML 076796/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/10

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

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

Pokud má být pořádek v naší nové  
demokratické společnosti, tak jednejte  
ale s lidmi, kteří mají právo. Nejdte se do  
slušných lidí, kteří mají BEZ PRAVI!

Respektuji s rovným náhledem územní  
plánu místo LIBERCE k. j. směry vyhledávání  
saháček na „posídkův setě“. Po vyhledání  
nídlíže KUKRATICHÁ sde setě byla, ale přesto jiné  
dotahy po následujících letech povolení od všech  
INSTITUCÍ vyhledávat saháčekův koloniu.  
Naše saháčky jim odobou oholí, lidé se nídlíže  
sem došli na procházky a stovka dřevů pro na  
místě. Saháčky se všichni oholí, to by role byl  
důvod svého rozhodnutí. My donesme na saháček  
i měř, které jsou pro setě a přírodu velmi prospěšné.  
Co se ale lidem nelíbí náčrtno potěšení  
stěny (domy) bez povolení, které tam byl měř,  
ale přesto i přes přívodní rozhodnutí měř byl odstraněn  
tam stále stojí!

Název rozloha dle (rozloha) here ne jako hrad se  
 náoto, kdo měl být potrestán. My stavitel.  
 a ná dny m povolena, ale budete si přesto ná,  
 seminál a stváse' lidi. Dřív nám se zde zastře-  
 dají činné oblasti, proto by špinavci se to  
 nemají svůj hlíd, který dřív od m rengi' a kti-  
 díme a to.

Koší m rozloha dle nám metodologie nám  
 staro 30 letu dím, teď, když máme hoto ro-  
 tak to se bude mít v podstatě sádan cen.  
 Děkují se pochopení a stváse' pracovní náoto  
 sádan. Děkují

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/10 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/10 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

#### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/10 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: „Územní plánování zajišťuje

*předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 2603/10 na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/10 se celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: „*Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě

6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0587 – Josef Bém

CJ MML 077244/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1207/2, 1207/11

**Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.**

### Text připomínky:

.....Na parcelách 1207/2 a 1207/11 je dle návrhu nového územního plánu navržená zástavba, která nezohledňuje stávající hojně využívanou cestu pro pěší v prostoru mezi dětským hřištěm u ulice Náhorní a cestou vedoucí okolo vratislavických rybníků. (Cestu jsem vyznačil do přiloženého plánu)

.....Navrhuji v novém územním plánu učinit taková opatření, aby tato cesta pro pěší byla zachována. Tato cesta slouží jako přirozená cesta pro rodiny s dětmi při procházkách z dětského hřiště k rybníkům, též je v zimě využívána jako oblíbené místo pro sánkování a bobování rodinami z vratislavického sídliště. Dále je pak tato cesta historicky vycházkovou cestou často využívanou obyvateli Vratislavic, kdy touto cestou míří k rybníkům a cestou po druhém břehu rybníků zpět až k ústí ulice Dlážděná.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší části pozemku parc. č. 1207/2 a 1221/1 do návrhových ploch bydlení městského (BM). Úzký pruh na severní straně pozemku parc. č. 1207/2 do stabilizovaných

ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině. Jižní pruh pozemku parc. č. 1221/1 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní infrastruktury – komunikace.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0588 – Václav Dlouhý

CJ MML 077322/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: Zelené údolí, Ořechová

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

### **PŘIPOMÍNKA:**

Nesouhlasím s návrhem převodu území na plochy drobné výroby.

### **ODŮVODNĚNÍ:**

Nesouhlasím s rozšiřováním průmyslově využitého území v sousedství obytných a klidových zón. Výroba bude mít negativní dopad na kvalitu života v sousedních územích. Vzhledem k terénní situaci, kdy sídliště při ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová je nad úrovní dotyčné plochy, budou obyvatelé výrazně ovlivněni hlukem a zhoršenou imisní situací. Ovlivnění budou také obyvatelé nových bytů u zámečku a hosté hotelu. S vysokou pravděpodobností půjde o zátěž 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Zhoršená dopravní obslužnost se bude týkat nejen výše uvedených území, ale také největšího sídliště v Liberci - Rochlice. Jedná se o hustě obydlenou lokalitu, proto zde je vysoká hustota provozu již nyní. V těsném sousedství se také buduje lesopark, jako klidová zóna pro obyvatele sídlišť.

**Současný charakter rozvoje okolí dotyčné parcely neodpovídá rozšiřování průmyslového využití.**

Uvedenou parcelu navrhuji využít jako oddělovací zónu mezi existující průmyslovou plochou a obytnými a klidovými zónami, především lokalitou Zámeček, lesopark a sídliště Nové Vratislavice. Rozhodně by zde neměl stát další průmyslový objekt. Pokud by došlo k plánovanému přeložení vedení vysokého napětí, mohlo by zde dojít k terénním úpravám a výsadbě zeleně, aby se omezilo zatížení obyvatel průmyslovou výrobou ze sousední parcely, kde je změna územního plánu pravděpodobně nemožná.

Sociální profil obyvatel přilehlé zástavby je na velmi dobré úrovni. Jedná se o novou zástavbu, jejíž obyvateli jsou z velké části mladí lidé a rodiny s dětmi. Nechápu proto postoj úřadů, které by pro město perspektivní občany měly spíše podporovat a nikoliv je nutit ke změně lokality. Současné kroky mohou být pro rozvoj území z hlediska dlouhodobé prosperity dosti nevýhodné.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu v lokalitě Zelené údolí, ul. Ořechová.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro



*výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území

města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat jednostranná hlediska a požadavky.

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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořeňovská a Seniorův bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň

komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0589 – Mgr. Lenka Jarešová

CJ MML 078188/16

**katastrální území:** Vratislavice nad Nisou

**pozemky parc. č.:** 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3

**Rozhodnutí:** Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu Liberec a žádám o zařazení území spadající pod parcelní čísla 2927/6, 2927/5, 2920/32 a 2922/3, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, mezi plochy, které jsou v návrhu Územního plánu Liberec vymezeny jako „Plochy rekreace (R)“ s hlavním využitím nejlépe jako chatová osada.

V rámci charakteristiky sektoru „05 – Jihovýchod“ definované v textové části návrhu Územního plánu Liberec je uvedeno – „Respektovat krajinné a rekreační hodnoty Prosečského hřbetu a Císařského kamene“. Dále se zde píše o „kvalitním propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Prosečského hřebene a Císařského kamene“. V sektoru 05 – Jihovýchod se nedaleko nalézá několik dalších ploch, které jsou v současné době využívány jako plochy rekreace, a to především jako chatové osady. Zároveň návrh Územního plánu Liberec nedaleko území dotčeného připomínkou vymezuje jinou novou plochu rekreace pod označením 5.117.R.1.5.90.v. Z těchto důvodů žádám o úpravu návrhu Územního plánu Liberec dle výše uvedené připomínky. Tato připomínka zároveň souvisí s podanou připomínkou manželů Ottových, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/2, 2922/1, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, dále s připomínkou paní Lenky Plašilové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, a dále s připomínkou pana Jana Pastyřika, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní číslo 2920/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): Pozemky parc. č. 2920/32, 2922/3 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemky parc. č. 2927/6, 2927/5 stabilizované plochy zemědělské (ZP).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2922/3 do návrhových ploch přírody a krajiny - lesní porosty. Pozemky parc. č. 2927/6, 2927/5, 2920/32 zahrnul do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením zemědělské plochy na pozemcích parc. č. 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochy pro rekreaci.

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

Jedná se o pozemky, které jsou součástí volné příměstské krajiny, prakticky bez návaznosti na stávající zástavbu. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelných ploch by vedlo k narušení pohledového charakteru dané lokality a prostupnosti příměstské krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Pozemky jsou součástí většího celku luk doplněných o drobné remízky. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

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

V konceptu územního plánu (2011) byl rozvoj této okrajové části navržen ve větším rozsahu, na základě uplatněných stanovisek a námitek uplatněných zástupcem veřejnosti, byl však rozvoj redukován tak, aby zůstal zachován přírodě blízký ráz krajiny, využívané jako rekreační zázemí města. Přesto ani v konceptu ÚP (2011) nebyly pozemky vyhodnoceny jako vhodné k zástavbě.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0590 – Ing. Eva Ottová, Mgr. Michael Otta

CJ MML 078185/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2927/2, 2922/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu Liberec a žádám o zařazení území spadající pod parcelní čísla 2927/2 a 2922/1, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, mezi plochy, které jsou v návrhu Územního plánu Liberec vymezeny jako „Plochy rekreace (R)“ s hlavním využitím nejlépe jako chatová osada.

V rámci charakteristiky sektoru „05 – Jihovýchod“ definované v textové části návrhu Územního plánu Liberec je uvedeno – „Respektovat krajinné a rekreační hodnoty Prosečského hřbetu a Císařského kamene“. Dále se zde píše o „kvalitním propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Prosečského hřebene a Císařského kamene“. V sektoru 05 – Jihovýchod se nedaleko nalézá několik dalších ploch, které jsou v současné době využívány jako plochy rekreace, a to především jako chatové osady. Zároveň návrh Územního plánu Liberec nedaleko území dotčeného připomínkou vymezuje jinou novou plochu rekreace pod označením 5.117.R.1.5.90.v. Z těchto důvodů žádám o úpravu návrhu Územního plánu Liberec dle výše uvedené připomínky. Tato připomínka zároveň souvisí

s podanou připomínkou paní Lenky Jarešové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, dále s připomínkou paní Lenky Plašilové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, a dále s připomínkou pana Jana Pastyřika, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní číslo 2920/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2927/2, 2922/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): Pozemek parc. č. 2922/1 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemek parc. č. 2927/2 stabilizované plochy zemědělské (K).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2922/1 do návrhových ploch přírody a krajiny - lesní porosty. Pozemek parc. č. 2927/2 zahrnul do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením zemědělské plochy na pozemcích parc. č. 2922/1, 2927/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochy pro rekreaci.

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

Jedná se o pozemky, které jsou součástí volné příměstské krajiny, prakticky bez návaznosti na stávající zástavbu. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelných ploch by vedlo k narušení pohledového charakteru dané lokality a prostupnosti příměstské krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Pozemky jsou součástí většího celku luk doplněných o drobné remízky. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu.

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

V konceptu územního plánu (2011) byl rozvoj této okrajové části navržen ve větším rozsahu, na základě uplatněných stanovisek a námitek uplatněných zástupcem veřejnosti, byl však rozvoj redukován tak, aby zůstal zachován přírodě blízký ráz krajiny, využívané jako rekreační zázemí města. Přesto ani v konceptu ÚP (2011) nebyly pozemky vyhodnoceny jako vhodný k zástavbě.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0591 – Jan Pastyřík

CJ MML 078180/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2920/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu Liberec a žádám o zařazení území spadající pod parcelní číslo 2920/3 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, mezi plochy, které jsou v návrhu Územního plánu Liberec vymezeny jako „Plochy rekreace (R)“ s hlavním využitím nejlépe jako chatová osada.

V rámci charakteristiky sektoru „05 – Jihovýchod“ definované v textové části návrhu Územního plánu Liberec je uvedeno – „Respektovat krajinné a rekreační hodnoty Prosečského hřbetu a Císařského kamene“. Dále se zde píše o „kvalitním propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Prosečského hřebene a Císařského kamene“. V sektoru 05 – Jihovýchod se nedaleko nalézá několik dalších ploch, které jsou v současné době využívány jako plochy rekreace, a to především jako chatové osady. Zároveň návrh Územního plánu Liberec nedaleko území dotčeného připomínkou vymezuje jinou novou plochu rekreace pod označením 5.117.R.1.5.90.v. Z těchto důvodů žádám o úpravu návrhu Územního plánu Liberec dle výše uvedené připomínky. Tato připomínka zároveň souvisí

s podanou připomínkou paní Lenky Jarešové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, dále s připomínkou paní Lenky Plašilové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, a dále s připomínkou manželů Ottových, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/2, 2922/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 2920/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2920/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením zemědělské plochy na pozemku parc. č. 2920/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochy pro rekreaci.

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

Jedná se o pozemek, který je součástí volné příměstské krajiny, prakticky bez návaznosti na stávající zástavbu. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelných ploch by vedlo k narušení pohledového charakteru dané lokality a prostupnosti příměstské krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Pozemek je součástí většího celku luk doplněných o drobné remízky. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

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

V konceptu územního plánu (2011) byl rozvoj této okrajové části navržen ve větším rozsahu, na základě uplatněných stanovisek a námitek uplatněných zástupcem veřejnosti, byl však rozvoj redukován tak, aby zůstal zachován přírodě blízký ráz krajiny, využívané jako rekreační zázemí města. Přesto ani v konceptu ÚP (2011) nebyl pozemek vyhodnocen jako vhodný k zástavbě.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0592 – Ing. Lenka Plašilová

CJ MML 078176/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu Liberec a žádám o zařazení území spadající pod parcelní čísla 2927/4, 2927/5, 2920/31 a 2922/2, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, mezi plochy, které jsou v návrhu Územního plánu Liberec vymezeny jako „Plochy rekreace (R)“ s hlavním využitím nejlépe jako chatová osada.

V rámci charakteristiky sektoru „05 – Jihovýchod“ definované v textové části návrhu Územního plánu Liberec je uvedeno – „Respektovat krajinné a rekreační hodnoty Prosečského hřbetu a Císařského kamene“. Dále se zde píše o „kvalitním propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Prosečského hřebene a Císařského kamene“. V sektoru 05 – Jihovýchod se nedaleko nalézá několik dalších ploch, které jsou v současné době využívány jako plochy rekreace, a to především jako chatové osady. Zároveň návrh Územního plánu Liberec nedaleko území dotčeného připomínkou vymezuje jinou novou plochu rekreace pod označením 5.117.R.1.5.90.v. Z těchto důvodů žádám o úpravu návrhu Územního plánu Liberec dle výše uvedené připomínky. Tato připomínka zároveň souvisí s podanou připomínkou paní Lenky Jarešové, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/6, 2927/5, 2920/32, 2922/3, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, dále s připomínkou manželů Ottových, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní čísla 2927/2, 2922/1, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, a dále s připomínkou pana Jana Pastyříka, týkající se návrhu na vymezení plochy rekreace pro území spadající pod parcelní číslo 2920/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): Pozemky parc. č. 2922/2, 2920/31 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemky parc. č. 2927/4, 2927/5 stabilizované plochy zemědělské (K).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2922/2 do návrhových ploch přírody a krajiny - lesní porosty. Pozemky parc. č. 2927/4, 2927/5, 2920/31 zahrnul do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením zemědělské plochy na pozemcích parc. č. 2927/4, 2927/5, 2920/31, 2922/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje vymežit plochy pro rekreaci.

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

Jedná se o pozemky, které jsou součástí volné příměstské krajiny, prakticky bez návaznosti na stávající zástavbu. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení zastavitelných ploch by vedlo k narušení pohledového charakteru dané lokality a prostupnosti příměstské krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Pozemky jsou součástí většího celku luk doplněných o drobné remízky. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

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

V konceptu územního plánu (2011) byl rozvoj této okrajové části navržen ve větším rozsahu, na základě uplatněných stanovisek a námitek uplatněných zástupcem veřejnosti, byl však rozvoj redukován tak, aby zůstal zachován přírodě blízký ráz krajiny, využívané jako rekreační zázemí města. Přesto ani v konceptu ÚP (2011) nebyly pozemky vyhodnoceny jako vhodný k zástavbě.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0593 – Bytové družstvo ZÚ GAMA

CJ MML 078372/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Bytové družstvo ZÚ Gama, IČ 25401688 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku** k návrhu nového územního plánu města Liberce, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajiní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a

skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor

05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další halý nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním



<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů nesouhlasíme s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BK“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných

částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0594 – Miluše Marešová

CJ MML 078203/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2603/24, 2603/15

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

V souvislosti s novým územním plánem, který má vstoupit v platnost v roce 2017 jsem byla informována ve vaší informační kanceláři, že moje zahrada 2603/24 a 2603/15 katastr Vratislavice nad Nisou, která je v mém osobním vlastnictví má být přeřazena z kategorie „ZZ“ nově do kategorie „Z“ tj. sídelní zeleně. Dále mi bylo sděleno, že důvodem tohoto návrhu je stavba 2 nepovolených staveb na pozemcích 2603/22 a 2603/19. Vlastním výše uvedenou zahradu od roku 2010, a o tom, že jsou stavby postaveny tzv. na černo, jsem se dozvěděla až letos v souvislosti s novým návrhem územního plánu města Liberce.

Tímto tedy nemohu s přeřazením mého pozemku do kategorie „Z“ v připravovaném návrhu nového územního plánu zásadně souhlasit, protože Stavební odbor města Liberce měl zasáhnout již na počátku stavby proti těmto viníkům, a ne uplatňovat princip kolektivní viny, tj. omezovat vlastníky okolních pozemků, které vyplývá z tohoto nového návrhu zařazení.

Žádám tedy o ponechání k.ú. 2603 v kategorii „ZZ“ jako je tomu doposud v současném územním plánu a nebo navrhuji přeřadit do kategorie „B“ jak je to nově navrhováno u některých okolních pozemků .

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2603/24, 2603/15 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2603/24, 2603/15 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2603/24, 2603/15 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace a sportu, případně do ploch pro bydlení.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navrženy do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětných pozemcích navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/24 a drtivá většina pozemku parc. č. 2603/15 se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska

majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemky i nadále zůstávají součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemkům stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0595 – Medica Prevence s.r.o.

CJ MML 078190/16

**katastrální území:** Vratislavice nad Nisou

**pozemek parc. č.:** 931/1

**Rozhodnutí:** Připomínce se nevyhovuje.

**Text připomínky:**

část parcely žádáme zařadit do ploch umožňujících **umístění bytové výstavby** – požadavek uplatněn několikrát již v minulosti, naposledy písemností ze dne 18.6.2013

**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Pásy sídelní zeleně mají za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobitelných pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0596 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077868/18

Katastrální území: Vratislavice nad Nisou

Pozemek parc. č.: 3621

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, 5 jsem podal dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Vratislavice nad Nisou p.č. 3621 nyní veden jako ttp – trvalý travní porost. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinného domu a na této žádosti trvám. Námitku jsem již podal při ústním projednání, které se konalo v kulturním domě ve Vratislavicích nad Nisou. Zde mi bylo sděleno zástupcem zpracovatele nového ÚP, že je pozemek špatně dostupný. S tímto výrokem nesouhlasím. K pozemku vede stávající komunikace, která jde dle potřeby rozšířit a pozemek navazuje na stávající zástavbu. Jinde se mají budovat nové komunikace na polích za peníze obce a přitom zde již je stávající komunikace. Dále bylo namítáno, že pozemek je v ochranném pásmu lesa. Je to okraj lesíka, kde se běžně staví a nechápu proč by zde vadil jeden RD.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3621 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3621 do stabilizované plochy přírody a krajiny - lesní porosty.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 3621 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou. *Cílem územního plánování je §18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost*

*společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek leží v příměstské krajině v návaznosti na stávající plochu občanského vybavení, sevřený mezi lesními celky. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 114/1992 Sb. Pozemek leží celou svou výměrou ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

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

V rámci vyhodnocení výsledků projednání po společném jednání o novém návrhu (2016) 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 územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch zeleně sídelní.

Komunikace v lokalitě Tyršova vrchu nemají odpovídající parametry. Územní plán Liberec umožňuje jejich budování a rozšiřování. Financování výstavby infrastruktury není předmětem řešení v územním plánu.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0597 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077866/16

Katastrální území: Vratislavice nad Nisou

Pozemek parc. č.: 3299/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, ..... dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu . Jedná se o pozemek v k.ú. Vratislavice nad Nisou p.č. 3299/2 nyní veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinných domů a na této žádosti trvám. Námitku jsem již podal při ústním projednání, které se konalo v kulturním domě ve Vratislavicích nad Nisou. Zde mi bylo sděleno zástupcem zpracovatele nového ÚP , že je pozemek špatně dostupný. S tímto výrokem nesouhlasím. K pozemku vede stávající komunikace, která jde dle potřeby rozšířit. Jinde se mají budovat nové komunikace na polích za peníze obce a přitom zde již je stávající komunikace.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3299/2 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3299/2 do návrhové plochy přírody a krajiny – lesní porosty.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 3299/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou. *Cílem územního plánování je §18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky*

*života generací budoucích.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek leží ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavitelné plochy pro bydlení. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 114/1992 Sb. Dále je pozemek protkán drobnou občasou vodotečí, leží v bezprostředním sousedství funkčního biokoridoru. Prvky systému ekologické stability jsou chráněny v souladu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.

Svou orientací (východ) a členitostí terénu vytváří přirozenou součást přírodního zázemí cca 500m vzdálených obytných ploch. Leží ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

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

Komunikace v lokalitě Tyršova vrchu nemají odpovídající parametry. Územní plán Liberec umožňuje jejich budování a rozšiřování. Financování výstavby infrastruktury není předmětem řešení v územním plánu.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0598 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077865/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2874/7

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, jsem podal dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Vratislavice nad Nisou p.č. 2874/7 nyní veden jako orná půda. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinných domů. Po dohodě s vlastníky sousedních pozemků podávám námitku k návrhu nového ÚP Liberce a na této žádosti trvám.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2874/7 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ) a návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2874/7 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 2874/7 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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



požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek je součástí pásu zeleně mezi dvěma shluky objektů v příměstské krajině. V pásu zeleně je veden vysokotlaký plynovod a vrchní elektrické vedení. Sousední pozemky jsou vedením technické infrastruktury také dotčeny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování lokality Tyršova vrchu. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány s cílem chránit příměstskou krajinu pro každodenní rekreaci obyvatel.

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

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

Návrhové plochy pro bydlení vymezené v této lokalitě (Z5.56.BO, Z5.59.BO) byly dohodnuty s orgány ochrany přírody jako maximálně možný rozvoj v této oblasti. Tyto plochy byly v převážné většině na pozemcích navrženy již v územním plánu města Liberce z roku 2002 a do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

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

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Pozemek je úzkého protáhlého tvaru o šíři necelých 5 m a o výměře 268 m<sup>2</sup>, což samo o sobě možnost jeho zastavění velmi snižuje. Vzhledem k možnosti vymezení ploch pro bydlení v jiných lokalitách neexistuje důvod pro vymezení plochy pro bydlení v bezpečnostním pásmu plynovodu.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0599 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077864/16

Katastrální území: Vratislavice nad Nisou

Pozemek parc. č.: 2864/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, ..... jsem podal dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Vratislavice nad Nisou p.č. 2864/1 nyní veden jako ttp – trvalý travní porost. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinných domů a na této žádosti trvám. Námitku jsem již podal při ústním projednání, které se konalo v kulturním domě ve Vratislavicích nad Nisou. Zde mi bylo sděleno zástupcem zpracovatele nového ÚP, že je pozemek špatně dostupný. S tímto výrokem nesouhlasím. K pozemku vede stávající komunikace, která jde dle potřeby rozšířit a pozemek navazuje na stávající zástavbu. Jinde se mají budovat nové komunikace na polích za peníze obce a přitom zde již je stávající komunikace.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 2864/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2864/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje na pozemku parc. č. 2864/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vymežit plochu pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou. *Cílem územního plánování je §18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel

ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

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

Jižní část pozemku se nachází v pásmu 50 m od okraje lesa. Pozemek je nyní z části zarostlý vzrostlou zelení, která je chráněna podle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 114/1992 Sb. Svou orientací (severovýchod) a členitostí vytváří přirozenou součást přírodního zázemí navazujících obytných ploch.

S vymezením plochy pro bydlení na předmětném pozemku nesouhlasí dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí z důvodu, že se jedná o pozemek v plochách přírody a krajiny navazující na stabilizační zónu krajinnou, která slouží k uchování přírodních hodnot a krajinného rázu. V části předmětného pozemku se nachází plocha souvislé vzrostlé zeleně, která je chráněna dle § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Komunikace v lokalitě Tyršova vrchu nemají odpovídající parametry. Územní plán Liberec umožňuje jejich rozšíření a např. doplnění o chodníky. Financování výstavby infrastruktury není předmětem územního plánu.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0600 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077863/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1202

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, bytem Huntířovská 79/3, Praha, r.č. [REDAKCE] nesouhlasím s navrženým řešením nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Vratislavice nad Nisou p.č. 1202 nyní veden jako ttp. V minulosti jsem žádal o změnu využití pozemku na plochy sportu a rekreace. Když jsem se šel ptát na Magistrát města Liberec, konkrétně za panem Francem, tak mi řekl, že pozemek proběhl změnou dodatku ÚP a je veden jako plocha určená k rekreaci a sportu. Moje zděšení nastalo, když jsem se šel ptát minulý týden, jak je veden pozemek dle nového návrhu ÚP Liberce a bylo mi sděleno, že pozemek není určen k rekreaci a sportu a ani nebyl určen k tomuto využití. Žádám tedy o změnu využití pozemku na plochu rekreace a sportu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1202 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy občanského vybavení - sport (S).

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1202 do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 1202 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou do ploch pro sport a rekreaci.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje

*potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 1202 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy rekreace a sportu“ (součást plochy 5.85.RS2). V návrhu ÚP (2013) byl tento pozemek vymezen jako „plochy přírodní nelesní“ – součást biocentra 1501 – Vratislavické rybníky.

K vymezení lokality 5.85.RS2 obdržel pořizovatel v rámci projednání konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska dotčených orgánů. Jedná se zde o krajinářsky hodnotnou lokalitu. Expanzí zastavitelných ploch do volné krajiny by došlo k narušení krajinného rázu celé oblasti chráněného dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 tohoto zákona dotčené orgány požadovaly přeřešení a výraznou redukci ploch.

Na základě těchto negativních stanovisek projektant plochu 5.85.S2.10.60 přeřešil oproti konceptu ÚP (2011) a změnil její regulativy ve prospěch snížení zastavitelnosti plochy. V této podobě byl návrh ÚP (2012) představen dotčeným orgánům v rámci společného jednání návrhu ÚP (2012). Dotčený orgán – MML ŽP uplatnil opět negativní stanovisko k této lokalitě: *„OOP nesouhlasí s funkčním využitím dané lokality. Jedná se o krajinářsky hodnotnou lokalitu. Expanzí zastavitelných ploch do volné krajiny by došlo k narušení krajinného rázu celé oblasti chráněného dle § 12 zákona. Doporučené využití lokality nerespektuje požadavek OOP ke konceptu na regulativ S0.“*

Na základě tohoto negativního stanoviska bylo ohledně této plochy vyvoláno dohodovací řízení. Plocha byla dotčeným orgánem odsouhlasena za podmínky zmenšení o pozemek parc. č. 1202 a jeho zahrnutí do biocentra 1501 a upravení regulativu plochy na 5.85.S1.1.90.

Předmětný pozemek byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) začleněn do lokálního biocentra 1501 a jeho funkčním využitím jsou plochy přírodní nelesní.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají *„vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“*

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

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

názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

V ÚPL je celý pozemek navržen jako plocha zeleně sídelní a je součástí lokálního biocentra.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0601 – Ing. Marek Sechovský

CJ MML 077812/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2885/16

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

#### Příloha č. 1: Připomínka k novému návrhu ÚP Liberce

- Zádám o změnu územního plánu na funkci bydlení v rodinném domě na části p.p.č. 2885/16 o velikosti přibližně 2250m<sup>2</sup>, KÚ Vratislavice nad Nisou. Podrobnosti změny jsou uvedeny v grafické Příloze č. 3.
- Další přílohy: Příloha č. 4 – doklad o vlastnictví – LV, Příloha č. 5 – snímek z KN, Příloha č. 6 – doklad o možnosti přípojky NN od ČEZ, Příloha č. 7 – fotodokumentace lokality s komunikací a současnou navazující zástavbou.

#### Příloha č. 2: Odůvodnění k připomínce k novému ÚP města Liberce

- Celý pozemek a část navazujícího pozemku byl v konceptu ÚP z roku 2010 určen k využití pro funkci bydlení. Změna počítala s výměrou plochy přes 16.000m<sup>2</sup>. Od té doby nedošlo k žádné změně v území z hlediska omezení případné výstavby.
- Vůči původnímu rozsahu je nově navrhovaná změna ryze dílčího rázu při současné místní komunikaci a navazuje na současnou zástavbu RD.
- Navrhovaná plocha se nachází na části pozemku s třídou ochrany půdy V.
- Dle aktuálního vyjádření ČES Distribuce lze navrhovanou lokalitu napojit na rozvod NN.
- Dle informace od hydrogeologa lze na pozemku zřídit individuální zdroj pitné vody.





### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2885/16 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS), návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK) a návrhové plochy rekreace a sportu (RS).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/16 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje vymezení zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 2885/16 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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

Jedná se o pozemky, které jsou součástí většího celku luk v lokalitě Tyršova vrchu, zasahující do volné příměstské krajiny. V konceptu ÚP (2011) byla na pozemku vymezena plocha smíšená obytná 5.54.BS1. Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování lokality Tyršova vrchu. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány.

Stanovisko MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 5.54.BS1:

*„5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 5.54.BS1:

*“5.54 BS 1, 5.58 BS 1 - jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 3,5 ha. Jedná se o zemědělskou půdu I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany.“*

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí ploch přírody a krajiny – orná půda. Toto funkční využití zůstává zachováno v územním plánu Liberec a na pozemcích jsou vymezeny plochy zemědělské. Podmínky pro využití zemědělských ploch jsou v souladu se stávajícím využitím. A dále umožňují při splnění definovaných podmínek vybudovat např. přístřešky pro dočasné ustájení zvířat.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. Vymezení ploch pro bydlení by vedlo k narušení prostupnosti příměstské krajiny, k narušení významných pruhledů a pohledového charakteru dané lokality. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

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

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

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

S ohledem na ochranu krajiny a krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu a naplnění rozvojových potřeb v jiných lokalitách není vymezení ploch pro bydlení akceptovatelné.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0602 – Antonín Hájek

CJ MML 076456/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/14

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s novým návrhem územního plánu města Liberce, ve kterém je můj pozemek nově zařazen jako sídelní zeleně a žádám o zachování současného stavu.

Dl jsem spoluzakladatelem původní zahrádkářské osady Dízerka a pozemek jsem společně s manželkou od roku 1989 obdělával jako zahrada a používal ho pro rekreační účely. Později jsme ho v dobré víře odkoupili do osobního vlastnictví a stále jej používáme pro oddech a rekreaci.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/14 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/14 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/14 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/14 se prakticky celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska

majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0603 – Petr Křížánek a Petra Křížánková

CJ MML 075617/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2593/7, 2593/8

**Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

- nesouhlasím s navrhovanou trasou komunikace, neboť trasa nové komunikace vede v těsné blízkosti dvojdomu na pozemcích p.č. 2593/7 a 2593/6.

Dojde k znehodnocení bydlení - hlučnost, minimální odstupové vzdálenosti, bezpečnosti bydlení, zvýšení exhalace, ořesy v důsledku silničního provozu (nedostatečná hloubka základů domu), nemožnost získání většího prostoru pro využití volného času - zahrady na vlastním pozemku.

Objekt bude v důsledku u komunikace neprodejný.  
Znehodnocení investice do domu a přilehlých ploch v důsledku výstavby komunikace.

V území není kanalizace pro dešťové ani splaškové vody, nejsou podmínky pro budování infrastruktury.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0604 – J. Holman, L. Holmanová

CJ MML 075629/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2575, 2574, 2516/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

... NESOUHLASÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM: VRATISLAVICE - NOVÁ ŽUDA  
 KOMUNIKACE - SOUBĚŽNĚ S DOPRAVNÍM OD STAVANICÍ DO TĚMĚŘ STEJNÉHO  
 MÍSTA. ZABÍRKA A NIČENÍ FAUNY - FLORY. Z KLIDOVÉHO MÍSTA SE  
 STANE TAKTO PRAŠNÉ, HLUČNÉ A ZDRAVĚ NEPROSPÍVAJÍCÍ. TÍM  
 ZTRACÍ HODNOTU NEHOVITOSTI I HODNOTA A KVALITA ŽIVOTA.  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V DĚLŮZE PLÁNOVACÍHO ROZKRESU.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

V blízkosti pozemku podatele je tato kapacitní komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících



parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0605 – Karel Dlask

CJ MML 075636/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s výstavbou komunikace v blízkosti bydlíště když 500m odtud je nový obchvat !!!

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

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

1. Snížení hodnoty nemovitosti
2. Zdravotní hledisko - hluková zátěž
3. Otáčky od projíždějících vozidel
4. Zhoršení bezpečnosti v celé oblasti

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0606 – Liana Daňková Uhlířová

CJ MML 076330/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2885/9, 806/2, 3083/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

Zásadně nesouhlasím se zařazením mých tří výše uvedených pozemků do Ploch sídelní zeleně. Tato pro mě naprosto nepřijatelná změna by u všech tří pozemků zasáhla do mého vlastnického práva vlastníka pozemku a do mého práva na podnikání.

### ODŮVODNĚNÍ:

Jak jsem již v předchozích kolech písemně i ústně uvedla, uvedené pozemky jsem dostala po mnoha obtížích jako oprávněná osoba v restituci jako náhradu za původní majetek. Situace na Pozemkovém fondu v Liberci je všeobecně známá. Zatímco spekulanti získávali výhodné pozemky s milionovými zisky, restituenti byli diskriminováni a záměrně neinformováni. V divoké době 90. let jsem byla vystavena tlaku lidí, kteří o mých restitučních nárocích mohli získat informace pouze na PF, obtěžovali mě svými telefonickými nabídkami na odkoupení nároků, a když jsem odmítala, jeden mi dokonce vyhrožoval. Přes velký tlak a obtížné a dlouholeté hledání vhodných pozemků jsem se nevzdala a konečně v letech 2001 a 2004 jsem získala, jak jsem doufala, adekvátní náhradu.

Především pozemek 806/2 beru jako přenesenou památku na rodiče a prarodiče. Chtěla jsem na něm stavět domek pro naši rodinu, využíváme ho k soukromé rekreaci, ovšem s velkými omezeními, protože si ho nesmíme oplotit. Pozemek 3083/1 jsem pronajala k zemědělské činnosti. Na pozemek 2885/9, který leží v kompromisní zóně, jsem se od začátku dívala jako na podnikatelský záměr, který by pomohl financovat plány na druhých dvou pozemcích.

V posledních letech ho také využíváme k soukromé relaxaci, není oplocený, ale je tak velký, že pokud jsme uprostřed, není tam odnikud vidět a máme alespoň částečný pocit soukromí. Od revoluce uplynulo 25 let, a místo aby mi město alespoň v něčem vyšlo vstříc, dle návrhu nového územního plánu bych byla ve svých právech ještě více omezena.

Vzhledem k tomu, že nemáme možnost si pozemky oplotit, musíme často vyklízet odpad a černé skládky. V případě změny na sídelní zeleň by se tato situace ještě zhoršila a také bych kromě jiného zcela ztratila pocit bezpečí a intimity na svém soukromém pozemku. Změna by znamenala i ekonomickou ztrátu.

Město má dostatek svých ploch (viz např. se mnou sousedící pozemek 908/1 – trvalé travní porosty, který by mohl sloužit jako sídelní zeleň, pokud to město považuje za tak potřebné. Přesto ho v novém návrhu územního plánu do sídelní zeleně nenavrholo. A omezovat práva soukromých vlastníků, přestože má město svá vlastní možná řešení, je dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu nepřijatelné (viz výňatek z epravo.cz):

*„Přezkum územního plánu se zásadou proporcionality*

*Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovodil, že dotčení vlastníci mohou být územním plánem dotčeni nikoliv pouze v míře, kterou lze po každém vlastníkovi*

*spravedlivě požadovat. V případech, kdy **nebude možné dosáhnout ústavně legitimních a zákonech stanovených cílů územního plánování jinak**, je možné učinit do práv vlastníků zásah, který tuto spravedlivou míru přesahuje, a to i proti jejich vůli. Jinak řečeno, lze do vlastnických práv dotčených vlastníků územním plánem zasáhnout i v míře, kterou nelze spravedlivě požadovat po každém jiném vlastníku pozemku, avšak za dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, **a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem**) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně).“*

**a dále v jiném článku (epravo.cz):**

*„Podle Nejvyššího správního soudu musí mít zásahy do ústavních práv zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, které ještě vedou rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, s vyloučením libovůle a na základě zákona.“*

**Proti změně na Plochu sídelní zeleně a důsledkům takovéto změny se budu bránit všemi možnými zákonnými prostředky. Diskriminována už jsem byla jednáním Pozemkového fondu a doufám, že mi město křivdy spáchané na mých předcích i na mně ještě neznásobí, ale naopak alespoň částečně vynahradí.**

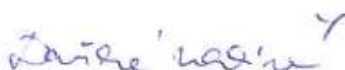
**JINÝ NÁVRH ŘEŠENÍ:**

1. Vzhledem k tomu, že má obec na sousedním pozemku, který jsem zmiňovala, Plochy bydlení, prosím o zařazení parcely 806/2 také do Ploch bydlení dle mé původní žádosti, která zohledňuje specifika pozemku (pouze na nepatrné části velkého pozemku jeden malý dům).

2. Zvážit to, že pozemek 2885/9 dle platného územního plánu leží v kompromisní zóně. Tak jsem restituční nárok přebírala. Jeho vyjmutí z této zóny by pro mě znamenalo omezení mých práv a ekonomickou ztrátou. Jakou kompenzaci mi město poskytne? Nesouhlasím s tím, aby se spekulantům pozemky zhodnocovaly a skutečným restituentům znehodnocovaly. Pokud by se to stalo, budu nucena svůj případ řešit pomocí médií a žádat skutečné odškodnění.

3. Nesouhlasím se změnou na Plochy sídelní zeleně. Přinejmenším žádám o zařazení do Ploch rekreace.

Děkuji Vám.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 2885/9, 806/2, 3083/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 2885/9, 806/2 stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) a návrhové plochy bydlení smíšeného (BS). Pozemek parc. č. 3083/1 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2885/9 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda, pozemek parc. č. 806/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ost. plochy v krajině, pozemek parc. č. 3083/1 do návrhových ploch přírody a krajiny - lesní porosty.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch sídelní zeleně na pozemcích parc. č. 2885/9, 806/2, 3083/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou. Požaduje vymezení ploch pro bydlení nebo rekreaci.

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

Jedná se o pozemky v lokalitě Tyršova vrchu na okraji stávající zástavby, od které je oddělen terénním zlomem, takže tyto plochy na sebe fakticky nenavazují. Pozemek pohledově navazuje na volnou krajinu. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v dané lokalitě v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány. Byla vypuštěna také komunikace, která by tyto pozemky dopravně obsluhovala. V konceptu ÚP (2011) byla na části pozemků parc. č. 2885/9, 806/2 vymezena rozvojová plocha 5.54.BS1, která byla vypuštěna na základě stanovisek dotčených orgánů na úseku ochrany životního prostředí:

Stanovisko KÚLK ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 5.54.BS1:

*„BS1. 5.54.BS1. 5.57.VK - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 5.54.BS1:

*5.54 BS 1, 5.58 BS 1 - jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 3,5 ha. Jedná se o zemědělskou půdu I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany.*

Stanovisko MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 5.54.BS1:

*BS1, 5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.*

Dotčené orgány jsou dle § 4 odst. 4 vázány svým předchozím stanoviskem.

Na pozemek parc.č . 806/2 zasahuje rybníček a vzrostlá zeleň. Pozemek nenavazuje na stávající zástavbu a není přístupný z místní komunikace. Vzrostlá zeleň nacházející se v jižní části pozemku je chráněna ve smyslu § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vodní prvek zasahující na pozemek je významným krajinným prvek v souladu s § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a musí být chráněn, aby nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho funkce dle § 4 odst. 2.

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

úmluvy o krajině. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Zastavitelná plocha pro bydlení 5.56.B vymezená na sousedním pozemku p.č. 908/1 byla dohodnuta s orgány ochrany přírody jako maximálně možný rozvoj v této oblasti s ohledem na ochranu krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Zastavitelná plocha byla na pozemku p.č. 908/1 navržena již v územním plánu města Liberec z roku 2002. Konkrétní řešení oplocení není předmětem územního plánu, ale případného územního a stavebního řízení.

Pozemek p.č. 3083/1 leží v pásu 50 m od hranice lesa, v turisticky atraktivní volné příměstské krajině zcela bez návaznosti na obec.

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

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

S ohledem na ochranu krajiny a krajinného rázu, vodního prvku a vzrostlé zeleně není vymezení zastavitelné plochy změn akceptovatelné.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky. Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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



názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle platného územního plánu je pozemku navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0607 – Richard Jareš

CJ MML 075583/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6

**Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.**

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**  
Nesouhlasím se změnou zmíněných pozemků na pozemky BYDLENÍ ČISTÉHO, jelikož výstavbou činžovních domů se úplně změní ráz krajiny. Nynější zástavbu tvoří rodinné domy a proto by toto území mělo zůstat pro výstavbu tohoto rázu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn dopravy silniční (DS). Část pozemku parc. č. 2600 plochy změn rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn dopravy silniční (DS). Část pozemku parc. č. 2600 plochy změn rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2592, 2595, 2600, 2416/6 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemku parc. č. 2592 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemků parc. č. 2601/2, 2601/1, 2416/7, 2416/6 byla zahrnuta do návrhových ploch bydlení městského (BM). Část pozemků parc. č. 2416/7, 2416/6, 2595 byla zahrnuta do ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Část pozemků parc. č. 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2600 byla zahrnuta do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a požaduje snížení maximální podlažnosti na 2 NP, ab bylo možné stavět pouze rodinné domy.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Připomínka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem, po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno připomínce částečně vyhovět.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání konceptu ÚP (2011) byly ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem zpracovány pokyny pro zpracování návrhu. V těchto pokynech zastupitelstvo města schválilo pro pozemky pokyn: *„vhodné pro městskou zástavbu, přepracovat na návrh“*.

Projektant na základě uplatněné námítky a schválených pokynů opětovně prověřil řešení dané lokality a v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) ponechal s ohledem na místní podmínky na části pozemků parc. č. 2416/7, 2601/2, 2595 možnost výstavby objektů o 4 NP, a to z důvodu realizace vhodné hustější městské zástavby na těchto vytipovaných pozemcích. Tyto pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlíštní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Část pozemku parc. č. 2600 byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) navržena do ploch sídelní zeleně „Z“ a to na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany životního prostředí:

Stanovisko KÚLK ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 4.10.SC4 a 4.11.BC4:

*„4.10.SC4 - na lokalitě se nachází tůň s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů (čolek, ropucha obecná). Zástavba lokality je z důvodu ochrany dle § 50 zákona nežádoucí a požadujeme proto ponechat plochu původní funkci.*

*4.11. BC4 - lokalita s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů (chřástal, ještěrka obecná, slepýš křehký). Z úřední praxe je krajskému úřadu známo, že na zástavbu uvedené lokality existují pravomocná územní i stavební povolení. Pokud by však byla zákonná cesta k zachování původního funkčního využití lokality, požadujeme, z důvodu ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona, z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Stanovisko MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 4.10.SC4:

*„4.10.SC4 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Na dané lokalitě se nachází tůň, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

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

Připomínka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno připomínce částečně vyhovět.

Připomínce se vyhovuje na pozemcích parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a 2600 kde je stanoveno výškové omezení do 2 NP (tj. do 12m výšky hladiny zástavby).

Připomínce se nevyhovuje v části týkající se pozemků parc. č. 2595, 2416/7 a 2601/2, kde byla ponechána možná výstavba objektů o 4 NP (tj. do 18m výšky hladiny zástavby) jako vhodné doplnění městské hustší zástavby v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0608 – Richard Jareš

CJ MML 075577/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Nesouhlasím s vedením komunikace MO2 10/7/40 případně 4.12.M přes své pozemky a pozemky v sousedství mého pozemku, na nichž se mj. nachází i rodinný dům, ve kterém trvale žiji se svou rodinou. Požaduji, aby bylo vedení komunikace zrušeno a bylo využito stávajících – nevyužitých silnic v okolí a vytvoření smyčky na ně navazující.

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

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

Vymezením pozemků pro zmíněnou komunikaci přes nemovitosti, které jsou v mém vlastnictví a v sousedství mého pozemku, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem. Došlo by k přímému ohrožení na zdraví mého i mé rodiny. Došlo by ke zvýšení úrovně hluku a prachu. Došlo by snížení hodnoty mého pozemku. A zmaření mé investice, kterou jsem vynaložil na klidné rodinné bydlení. Zcela zásadně by se změnil ráz krajiny a využití zmíněného území. Navrhoval bych smyčku na pozemku a navázání na již existující silnice – Východní a Sladovnická.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0609 – Lenka Jarešová

CJ MML 075579/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

Nesouhlasím s vedením komunikace MO2 10/7/40 případně 4.12.M přes své pozemky a pozemky v sousedství mého pozemku, na nichž se mj. nachází i rodinný dům, ve kterém trvale žiji se svou rodinou. Požaduji, aby bylo vedení komunikace zrušeno a bylo využito stávajících – nevyužitých silnic v okolí a vytvoření smyčky na ně navazující.

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

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

Vymezením pozemků pro zmíněnou komunikaci přes nemovitosti, které jsou v mém vlastnictví a v sousedství mého pozemku, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem. Došlo by k přímému ohrožení na zdraví mého i mé rodiny. Došlo by ke zvýšení úrovně hluku a prachu. Došlo by snížení hodnoty mého pozemku. A zmaření mé investice, kterou jsem vynaložil na klidné rodinné bydlení. Zcela zásadně by se změnil ráz krajiny a využití zmíněného území. Navrhovala bych smyčku na pozemku a navázání na již existující silnice – Východní a Sladovnická.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0610 – Lenka Jarešová

CJ MML 075578/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

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

Nesouhlasím s vedením komunikace MO2 10/7/40 případně 4.12.M přes své pozemky a pozemky v sousedství mého pozemku, na nichž se mj. nachází i rodinný dům, ve kterém trvale žijí se svou rodinou. Požaduji, aby bylo vedení komunikace zrušeno a bylo využito stávajících – nevyužitých silnic v okolí a vytvoření smyčky na ně navazující.

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

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

Vymezením pozemků pro zmíněnou komunikaci přes nemovitosti, které jsou v mém vlastnictví a v sousedství mého pozemku, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem. Došlo by k přímému ohrožení na zdraví mého i mé rodiny. Došlo by ke zvýšení úrovně hluku a prachu. Došlo by snížení hodnoty mého pozemku. A zmaření mé investice, kterou jsem vynaložil na klidné rodinné bydlení. Zcela zásadně by se změnil ráz krajiny a využití zmíněného území. Navrhovala bych smyčku na pozemku a navázání na již existující silnice – Východní a Sladovnická.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0611 – Lenka Jarešová

CJ MML 075581/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

### Text připomínky:

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

Nesouhlasím se změnou zmíněných pozemků na pozemky BYDLENÍ ČISTÉHO, jelikož výstavbou činžovních domů se úplně změní ráz krajiny. Nynější zástavbu tvoří rodinné domy a proto by toto území mělo zůstat pro výstavbu tohoto rázu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy bydlení (B4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Část pozemku parc. č. 2600 návrhové plochy rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn dopravy silniční (DS). Část pozemku parc. č. 2600 plochy změn rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 2601/2 a část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Pozemky parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a část pozemku parc. č. 2600 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemků parc.č. 2595, 2416/7 plochy změn dopravy silniční (DS). Část pozemku parc. č. 2600 plochy změn rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2592, 2595, 2600, 2416/6 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemku parc. č. 2592 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemků parc. č. 2601/2, 2601/1, 2416/7, 2416/6 byla zahrnuta do návrhových ploch bydlení městského (BM). Část pozemků parc. č. 2416/7, 2416/6, 2595 byla zahrnuta do ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Část pozemků parc. č. 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2600 byla zahrnuta do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2600, 2595, 2592, 2416/7, 2601/2, 2601/1, 2416/6 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a požaduje snížení maximální podlažnosti na 2 NP, ab bylo možné stavět pouze rodinné domy.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Připomínka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem, po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno připomínce částečně vyhovět.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání konceptu ÚP (2011) byly ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem zpracovány pokyny pro zpracování návrhu. V těchto pokynech zastupitelstvo města schválilo pro pozemky pokyn: *„vhodné pro městskou zástavbu, přepracovat na návrh“*.

Projektant na základě uplatněné námítky a schválených pokynů opětovně prověřil řešení dané lokality a v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) ponechal s ohledem na místní podmínky na části pozemků parc. č. 2416/7, 2601/2, 2595 možnost výstavby objektů o 4 NP, a to z důvodu realizace vhodné hustější městské zástavby na těchto vytipovaných pozemcích. Tyto pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Část pozemku parc. č. 2600 byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) navržena do ploch sídelní zeleně „Z“ a to na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany životního prostředí:

Stanovisko KÚLK ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 4.10.SC4 a 4.11.BC4:

*„4.10.SC4 - na lokalitě se nachází tůň s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů (čolek, ropucha obecná). Zástavba lokality je z důvodu ochrany dle § 50 zákona nežádoucí a požadujeme proto ponechat plochu původní funkci.*

*4.11. BC4 - lokalita s evidovaným výskytem zvláště chráněných druhů (chřástal, ještěrka obecná, slepýš křehký). Z úřední praxe je krajskému úřadu známo, že na zástavbu uvedené lokality existují pravomocná územní i stavební povolení. Pokud by však byla zákonná cesta k zachování původního funkčního využití lokality, požadujeme, z důvodu ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona, z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Stanovisko MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) k lokalitě 4.10.SC4:

*„4.10.SC4 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Na dané lokalitě se nachází tůň, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona. Požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

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

Připomínka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno připomínce částečně vyhovět.

Připomínce se vyhovuje na pozemcích parc. č. 2416/6, 2601/1, 2592 a 2600 kde je stanoveno výškové omezení do 2 NP (tj. do 12m výšky hladiny zástavby).

Připomínce se nevyhovuje v části týkající se pozemků parc. č. 2595, 2416/7 a 2601/2, kde byla ponechána možná výstavba objektů o 4 NP (tj. do 18m výšky hladiny zástavby) jako vhodné doplnění městské hustší zástavby v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0612 – Jan Slavík

CJ MML 075735/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s výstavbou komunikace v blízkosti bydliště,  
když jsou cesty je nově obchvat !!!

1. snížená hodnota nemovitosti, 2. zdravotní strážka - HLAVENOST,  
PRÁVNOST, 3. otřasy, 4. máme malé děti - riziko přejetí, bezpečnost

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

V blízkosti pozemku podatele je tato kapacitní komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání

(2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0613 – Rostislav Hlebák

CJ MML 075737/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/4, 2594/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s umístěním a výstavbou plánované komunikace „Nová Východní“ v blízkosti bydliště, když cca 500m vzdušnou čarou vede nový obchvat.

Plánovaná komunikace způsobuje:

1. Zásah do vlastnických práv.
  - Plánovaná komunikace vede přes parcely které vlastním.
2. Znehodnocení stávajících parcel
  - tržní cena zbývajících parcel výrazně poklesne – kdo si koupí parcely, která sousedí s poměrně rušnou komunikací.
3. Znehodnocení obytných nemovitostí na parcelách sousedících s komunikací.
4. Znehodnocení životního prostředí v okolí komunikace
  - hlučnost
  - prašnost
  - znečištění ovzduší výfukovými plyny
  - vibrace
  - výrazně větší nebezpečí pro děti z přilehlých domů (sražením automobilem)
  - zvýšení okolní teploty v případě slunečných dnů
5. Významné narušení klidu, atmosféry a atraktivity stávající lokality.
  - Pro někoho se jedná o par čar na papíře - „napojíme to tady, jinde to nejde“, ale pro lidi co tu žijí se jedná o nevratný zásah do krajiny, jejich domova, který výrazně zhorší jejich životní prostředí.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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



Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0614 – Rostislav Hlebák

CJ MML 075740/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/4, 2594/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NEBOUHLEDNĚNÍ:

Nesouhlasím umístěním a výstavbou plánované komunikace na Nové Rudě v oblasti mezi budovou SČVK a Benzínovou pumpou ETK tzv. „Nová východní“

### ODŮVODNĚNÍ:

Na parcele č. 2587/4 mám postaven rodinný dům. Zbytek parcely č. 2587/4 a parcela č. 2594/1 tvoří zahradu. Plánovaná komunikace zasahuje do těchto pozemků z cca 30% a to tak, že sousedí delší hranou. Oříznutím vznikne nežádoucí tvar parcely tzv. "nudle". Plánovaná komunikace defakto znehodnotí mé investice do bydlení. Jedná se o:

1. Zásah do vlastnických prav.
2. Znehodnocení stávajících parcel
  - o tržní cena zbývajících parcel výrazně poklesne – kdo si koupí parcely, která sousedí s poměrně rušnou komunikací.
3. Znehodnocení obytných nemovitostí na parcelách sousedících s komunikací.
4. Znehodnocení životního prostředí v okolí komunikace
  - o hlučnost
  - o prašnost
  - o znečištění ovzduší výfukovými plyny
  - o vibrace
  - o výrazně větší nebezpečí pro děti z přilehlých domů (sražením automobilem)
  - o zvýšení okolní teploty v případě slunečných dnů
5. Významné narušení klidu, atmosféry a atraktivity stávající lokality.
  - o Pro někoho se jedná o par čar na papíře - „napojíme to tady, jinde to nejde“, ale pro lidi co tu žijí se jedná o nevratný zásah do krajiny, jejich domova, který výrazně zhorší jejich životní prostředí.

Dojde k zásadnímu narušení původní struktury krajiny. Současný charakter zástavby v této lokalitě je vesnického typu, kde je doprava zajištěna příjezdovými komunikacemi k rodinným domkům. Co se týká silového dopravního zajištění nachází se nedaleko cca 500m vzdušnou čarou rychlostní komunikace ve směru na Jablonec nad Nisou. Dle mého soudu je tato komunikace nepotřebná. Na veřejném projednání bylo řečeno, že chceme Liberec pro občany, tedy takový, aby se v něm občanům lépe žilo.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro

*výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

Změnu tržní hodnoty nemovitostí jeho napojením na kapacitní komunikaci nelze v této fázi předjímat. Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepší hygienické podmínky v území.

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

Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0615 – František Hlebák

CJ MML 075742/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2592

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

#### TEXT NÁMITKY:

Nesouhlasím se změnou parcely číslo 2592 z bydlení čistého na bydlení městské.

#### ODŮVODNĚNÍ:

V budoucnu na parcele 2592 plánuji výstavbu rodinného domku.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2592 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (BC).

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2592 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ) a do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí se změnou využití pozemku parc. č. 2592 v k. ú. Vratislavice nad Nisou z bydlení čistého na bydlení městské.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství

*obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

Pojmy bydlení městské a bydlení čisté jsou pojmy z územního plánu z r. 2002, které územní plán Liberec nepřejímá. Na pozemku podatele je navrhována plocha bydlení všeobecného s koeficienty zastavění BO.2.30.40.s. Tím je umožněna výstavba dvoupodlažního domu s maximální výškou do 12 m od nejnižšího bodu terénu. To odpovídá charakteru ploch bydlení čistého z ÚP z r. 2002 a výstavba rodinného domu je možná.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0616 – František Hlebák

CJ MML 075744/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2592, 2591, 2587/6, 2587/1, 2590/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

#### TEXT NÁMITKY:

Nesouhlasím s plánovanou komunikací "Nová Východní" ve Vratislavicích nad Nisou- Nová Ruda.

#### ODŮVODNĚNÍ:

1. Zásah do vlastnických práv.  
Plánovaná komunikace vede přes mé parcely č.2587/6, 2587/1 a na hranici parcel 2592, 2591.  
Znehodnocuje tyto parcely.
2. Zdravotní stránka- výfukové plyny, prašnost, hluchost, vibrace.
3. Nevratné znehodnocení klidové zóny stávající lokality. Komunikace je plánována v těsném sousedství rodinných domků.
4. Snížená hodnota všech okolních nemovitostí.
5. Ztráta podzemní vody.
6. Souběžná komunikace cca 500m je již vybudovaná.
7. Zvýšené nebezpečí pro malé děti z přilehlých rodinných domků.

Dojde k zásadnímu narušení původní struktury krajiny. Současný charakter zástavby v této lokalitě je vesnického typu, kde je doprava zajištěna příjezdovými komunikacemi k rodinným domkům. Co se týká silového dopravního zajištění, je zde již vybudována cca 500m vzdušnou čarou komunikace, která ideálně zajišťuje propojení těchto lokalit.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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



Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0617 – František Hlebák

CJ MML 075745/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/6, 2587/1, 2592, 2591

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NEODOUHLAŠÍM S NÁVRHEM NOVÉ KOMUNIKACE „NOVÁ VÝCHODNÍ ULICE“  
V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU - NOVA RUDA

1. Zásah do vlastnických práv.  
Plánovaná komunikace vede přes mé parcely č.2587/6, 2587/1 a na hranici parcel 2592, 2591.  
Znehodnocuje tyto parcely.
2. Zdravotní stránka- výfukové plyny, prašnost, hlučnost, vibrace.
3. Nevratné znehodnocení klidové zóny stávající lokality. Komunikace je plánována v těsném sousedství rodinných domků.
4. Snížená hodnota všech okolních nemovitostí.
5. Ztráta podzemní vody.
6. Souběžná komunikace cca 500m je již vybudovaná.
7. Zvýšené nebezpečí pro malé děti z přilehlých rodinných domků.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce

z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

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

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

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

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0618 – Stanislava Šimková

CJ MML 076076/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Já - Stanislava Šimková - tímto uplatňuji **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínám a apeluji na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy losáhnout takové nepřípustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Můj nesouhlas mohu podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělovací linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá

pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další halý nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.



prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřijatelná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořečová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhují, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

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

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno ½ 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřipustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0619 – Jiří Doubrava

CJ MML 052562/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1036/2, 1036/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Kanalizace oblasti nebo revize hutnosti ochranného pásma  
kyselky. Voda z kyselky je podle dostupných informací  
nesplňuje hygienické limity, tudíž smysl ochr. pásma není.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1036/2, 1036/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením ochranného pásma zdroje minerálních vod. Zřejmě též požaduje odkanalizování oblasti.

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

zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Ochranné pásmo zdroje minerálních vod vyhláší Ministerstvo zdravotnictví podle zákona č. 164/2001 Sb. Územní plán Liberec toto ochranné pásmo přebírá jako limit v území, ale nemůže ho nijak měnit.

V dané lokalitě je vedena kanalizace ca 100 m vzdušnou čarou od pozemku podatele. Územní plán stanovuje koncepci rozvoje v souladu s § 43 stavebního zákona, neřeší detailně odkanalizování jednotlivých objektů. Územní plán Liberec vytváří pouze předpoklady pro umístění technické infrastruktury. Ta tvoří základní vybavenost území a slouží k zajištění využití ploch pro bydlení, je tedy možné ji v ulici U Studánky umístit.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0620 – Miroslav Pros

CJ MML 054449/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2480/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

bydlení čisté (BČ) - v této lokalitě je stanoveno, že rodinný dům může mít jen dvě patra výšky cca 12 metrů max.

stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím

Chtěl bych nechat doplnit platnou formulaci o : a podkrovím.

Abych měl stavbu povolenou nejen od stavebního úřadu ale také ji mít uznanou i v územním plánu.

V příloze dokládám územně plánovací informační kde je zamítací stanovisko k mému záměru.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2480/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B2).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B2).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s rozsahem zastavitelností území v okolí hřbitova v ul. Náhorní a požaduje její omezení.



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

Na základě uplatněné připomínky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant územního plánu Liberec uvedené pozemky opětovně prověřil. Projektant předmětný pozemek v návrhu ÚP (2013) vymezil v plochách bydlení s regulačním kódem B2.15.70.p. Ve všech etapách projednání ÚPL byly pozemky zařazeny stejně, tzn. do ploch bydlení (B) a zároveň byl ve všech etapách stanoven stejný regulační kód výšky B.2.

Maximální výšková hladina zástavby tedy zůstává zachována jako v předešlých etapách. Výšková hladina zástavby je nastavena především s ohledem na okolní zástavbu.

Výšková hladina zástavby určuje počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží, tomu odpovídá výška v metrech. Pro plochu bydlení, v níž se nachází dotčený pozemek je stanovena výšková hladina s koeficientem 2 (výšková hladina zástavby max. 12 m).

Požadavek na změnu formulace definice výškové hladiny doplněním slov „a podkrovím“ je bezpředmětný. Jelikož podkroví je zakončujícím podlažím, které v definici obsaženo je.

Regulativy prostorového uspořádání dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat jednostranná hlediska a požadavky.

Koeficienty zastavění byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0621 – Karel Havlíček

CJ MML 055404/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2588/2, 2588/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

#### Text námítky:

Nesouhlasím s plánovanou změnou územního plánu, která umožňuje výstavbu komunikace spojující ulici Kunratická s ulicí Sladovnická.

#### Odůvodnění uplatněné námítky:

Změna územního plánu umožňuje vést plánovanou komunikaci trasou, která protíná výše uvedené pozemky a budovy na nich stojící. Kromě toho, že přímo zasahuje do budovy garáže, která by této stavbě měla ustoupit, vede v bezprostřední blízkosti našeho rodinného domu. Vzhledem k provozu, pro který je plánovaná -3000 vozidel denně- se enormně zvýší hluk a prašnost.

#### Návrh řešení:

S ulehčením obslužností stávajících nemovitostí přilehlých k ulici Východní, jak bylo prezentováno při debatě v k.c. 101010 dne 2.3.2016 tato komunikace nemá nic společného. Lidé, kteří už v této lokalitě bydlí, budou i nadále využívat ulici Východní, protože se jinak domů prostě nedostanou. Tato má sloužit výhradně ke zpřístupnění plánované výstavby v lokalitě mezi ulicí Sladovnická a Křivá. Nechtě je tedy tato lokalita zpřístupněna pouze z ulice Sladovnická, bez propojení na ulici Kunratická.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2588/2, 2588/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2588/3 a část pozemku parc. č. 2588/2 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemku parc. č. 2588/2 do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

Tato kapacitní komunikace je vymezena přes pozemek podatele jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS) vyjma návrhu pro společné jednání (2012). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: 4.12.M - *nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního*

*režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0622 – Věra Havlíčková

CJ MML 055405/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2588/2, 2588/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

.....  
 NESOUHLASÍM S NOVÝM NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU,  
 KONKRETNĚ KOMUNIKACÍ, KTERÁ MÁ SPOJOVAT ULICI  
 KONRATICEÁ S ULICÍ SLADOUNICEÁ  
 .....

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

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

PLÁNOVANÁ KOMUNIKACE PROTI MÁ S PŮVODNÍM A ZASAHUJE DO  
 BODŮV NA NICH STAVÍČI BĚŽNĚ REGULOVANÉ A ZAPÍJANÉ DO KN.  
 V SOUVISLOSTI S MNOŽSTVÍM VOZIDEL PRO KTERÉ JE PLÁNOVANA SE  
 ZUŠTÍ HLUČNOST A PRAŠNOST. CÍLOVOU LOKALITU UŽE SPŘÍSLUŠNIT  
 Ž ULICE SLADOUNICEÁ I BEZ PŘÍJEMŮ NA ULICI KONRATICEÁ  
 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: (identifikační údaje)

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2588/2, 2588/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B) a přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO) a plochy změn dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2588/3 a část pozemku parc. č. 2588/2 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ). Část pozemku parc. č. 2588/2 do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

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

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

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

Tato kapacitní komunikace je vymezena přes pozemek podatele jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS) vyjma návrhu pro společné jednání (2012). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

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

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: 4.12.M - *nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního*

*režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

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

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0623 – Milan Jankuj

CJ MML 056577/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3105/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NE SOUHLASÍM S BEZPŘÍKAZEM, ŽE POZEMEK DO  
PLOCHY (K)

- NAVRHLÝMI ROZŠÍŘIT NÁVRHOVOU PLOCHU  
5.11.7, 2.7.5.90 V 1 O PARCELY 3105/2  
KTEROU HODLĚM VYUŽÍVAT K REKREACI,  
(BYLO ZÁKATOVYMI K OHLÉDNĚ OCHRAN. PŮSMĚLESA)

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje pozemek parc. č. 3105/2 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou zahrnout do ploch umožňujících rekreaci.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro



*výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0624 – Jana Kocková

CJ MML 061220/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

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

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

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

ODŮVODNĚNÍ: Navrhovaná zastavěnost této parcely (součet parcel) 7% je pro možnou výstavbu bydlení venkovského typu B1.7.85 nedostačující, neboť dům velikosti 43 m<sup>2</sup> není dostatečně velký pro bydlení rodiny. Ostatní zpevněné plochy (8%) jsou vlastně větší, než vlastní zastavěná plocha. V okolí stojí rodinné domy (stávající i nově postavené), z čehož vyplývá, že dopravní obslužnost, odvoz odpadů atd. je zajištěna. Současně jsme zjistili, že v této lokalitě dojde k výstavbě nové čtvrti Liberce. V této části dojde k zastavění zelených ploch. Na území města Liberce i v jeho okrajových částech stojí staré a nově postavené domy na mnohem menších pozemcích (cca na 300 m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup>). Obvod městské části Vratislavice nad Nisou se neustále rozrůstá, a proto jsem přesvědčena, že by k zastavěnosti neměl žádné výhrady. Pozemek je samostatný a není součástí zahrádkářské kolonie a jsem přesvědčena, že bych výstavbou nenarušila současný ráz okolí, neboť se jedná o pozemek, který sousedí s větším rodinným domem a kynolog cvičištěm. Studna i elektrická energie je na pozemku zajištěna. U tohoto pozemku jsem již několikrát žádala o změnu užívání a vždy jsem byla odkázána na změnu nového územního plánu. Opět nebyly žádné z mých námitek a připomínek do nového územního plánu zakomponovány. Zastavěnosti na součtu těchto pozemcích žádám cca 80 m<sup>2</sup> – což je 13% zastavěnosti těchto parcel. Nikdo ze sousedních parcel nic vůči mému požadavku nenamítá. Stále věřím (již téměř 20 let), že bude mému požadavku vyhověno a bude do územního plánu větší zastavitelnost zanesena.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2674/1, 2674/2 a 2674/3 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.10.80).

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

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

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

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

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

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

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

Kn 7% vychází jak ze stávajícího způsobu zástavby lokality, tak ze snahy umožnit v tomto výrazně rekreačním území výstavbu standardních rekreačních objektů o půdorysu cca 30m<sup>2</sup> na standardních pozemcích o výměře cca 400m<sup>2</sup>, popřípadě výstavbu standardních rodinných domů o půdorysu cca 150m<sup>2</sup> na pozemcích o výměře přes 2000m<sup>2</sup>, jež umožňuje dosáhnout odstupové vzdálenosti rodinných domů od sousedních pozemků 20m. To byl již v minulosti požadavek dotčených orgánů při podrobném prověřování obdobných venkovských lokalit v Liberci (U Studánky).

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

V odůvodnění ÚPL je dále uvedeno, že během zpracování ÚPL byl v souladu se zkušenostmi z projednávání a požadavky pořizovatele upřesňován způsob regulativů vč. prostorových. Již v konceptu ÚP (2011) byl stanoven požadavek na minimální velikost stavebního pozemku v plochách BS2 na 1200 m<sup>2</sup>. Předmětné pozemky dosahují celkové výměry 622 m<sup>2</sup>, což nedosahuje potřebné výměry dle konceptu ÚP (2011) pro stavební pozemek v plochách BS2.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0625 – Miroslav Polák

CJ MML 066520/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2603/9

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍME S TÍM, ABY NAŠ POZEMEK V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ ZTRÁCEL V BUDOUCNOSTI Z DŮVODY ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE NA HODNOTĚ.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ

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

POZEMEK JE POUŽÍVÁN K REKREAČNÍMÚ ÚČELU.

statutární město Liberec  
Doručeno: 31.03.2018

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2603/9 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2603/9 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemku parc. č. 2603/9 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch sídelní zeleně. Požaduje znovu zařazení do ploch rekreace.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navržen do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětném pozemku navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/14 se prakticky celou svou výměrou nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí je dotčený pozemek. Pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska

majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemek i nadále zůstává součástí zeleného pásu.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0626 – Jiří Herold

CJ MML 066947/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2603/7, 2603/17

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

#### Nesouhlasné stanovisko ke změně územního plánu

Moje parcely 2603/7 a 2603/17 jsou v návrhu nového územního plánu převedeny z kategorie „Plochy rekreace R“ na kategorii „Plochy sídelní zeleně Z“. Nejde však jen o moje parcely, změně podléhá celá zahrádkářská osada v místě.

#### Odůvodnění:

Pro stavbu zahrádkářské osady bylo vydáno platné stavební povolení.

Zahrádky zde existují více než 25 let.

Zahrádkáři za to to období vynakládají obrovské každoroční úsilí, aby z nevábne vypadajícího a ladem ležícího pozemku, na kterém byl vyvezený materiál z čištění rybníka (bahno, kameny atd.) vytvořili pěknou kvetoucí zahrádkářskou osadu.

Městský úřad chce zahrádkáře za to „odměnit“ omezením jejich práv změnou kategorie u jejich soukromých pozemků. **PROČ?**

Proslýchá se, že důvodem změny kategorie je vznik dvou černých staveb vzniklých v rámci osady.

Jestliže si městský úřad nedokáže poradit se vznikem černých staveb, postihne ostatní majitele pozemků, kteří zákony dodržují?

#### Proč neřeší vznik černých staveb?

Navrhované řešení dává všem občanům signál: Těm, kteří jsou dostatečně drzí a nedodržují zákony, se nic nestane, postižení budou jen ti, kteří jsou tak „hloupi“ že zákony dodržují. Ti první se jim mohou jen smát.

Rozhodnutí podobného druhu zvyšují právní nejistotu a pocit nespravedlnosti. Občan si v dobré víře a zcela dle patných zákonů zakoupí pozemek, něco na něm podle stavebního povolení vybuduje a pak někdo od zeleného stolu rozhodne o snížení hodnoty jeho majetku jen proto, že si městský úřad nedovede poradit se dvěma černými stavbami.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2603/7, 2603/17 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2603/7, 2603/17 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2603/7, 2603/17 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navrženy do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětných pozemcích navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/7 a drtivá většina pozemku parc. č. 2603/17 se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemky i nadále zůstávají součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemkům stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0627 – Ježková Štěpánka

CJ MML 065730/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3310/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

V průběhu zpracování územního plánu města Liberce, jsem již 3x žádala o zařazení mé parcely č. 3310/1 ve Vratislavicích nad Nisou o výměře 1421 m<sup>2</sup> na výstavbu svého rodinného domu. Uvedený pozemek bezprostředně navazuje na pozemek bytového domu u Šamotky. Nejedná se proto o nové místo.

Na pozemek je zaveden elektrický proud a příslib městského obvodu Vratislavice nad Nisou s napojením vody. Pozemek je přístupný ze silnice na Milíře.

Požadavek na zařazení do územního plánu byl též uplatněn na veřejném zasedání ve Vratislavicích nad Nisou u hlavního projektanta ing. Plašila a vedoucí odboru územního plánu přislíbil prověření k zařazení.

Předpokládám, že mi pozemek č. kat. 3310/1 ve Vratislavicích nad Nisou bude na výstavbu mého rodinného domu do územního plánu zařazen.

Nejedná se o komerční účely.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 3310/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 3310/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 3310/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

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

Jedná se o lokalitu v okrajové části města, tvořenou loukami, částečně navazující na stávající zástavbu, částečně zasahující do volné příměstské krajiny.

Na základě námítky uplatněné ke konceptu ÚP (2011) došlo k vymezení ploch pro bydlení na pozemku parc. č. 3310/1 v návaznosti na stávající komunikaci. Na základě společného jednání a stanovisek uplatněných dotčenými orgány byla

Nesouhlas k vymezení zastavitelné plochy na lokalita z návrhu pro veřejné projednání vypuštěna s ohledem na ochranu krajinného rázu v smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

S vymezením zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 3310/1 nesouhlasí dotčený orgán Ministerstvo životního prostředí. Navržené řešení není v souladu s ust. § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, protože nelze tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Vymezená plocha představuje zábor zemědělských pozemků V. tř. ochrany. Vymezená plocha je navržena v uceleném bloku zemědělské půdy za hranicí zastavěného území, odnětí by znamenalo zásadní změnu funkcí krajiny v tomto prostoru. Urbanizace této zemědělské krajiny je ve výrazném rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Nesouhlas orgánu ZPF k vymezení zastavitelné plochy je v souladu se závěry dokumentace o vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), podle kterých je vyjádřen nesouhlas s touto plochou.

Nesouhlas k vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 3310/1 vyjádřil také dotčený orgán Krajský úřad Libereckého kraje odbor životního prostředí. Navrženou plochou dochází k nežádoucímu rozšiřování zastavěných ploch do krajinnásky cenné lokality. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění požaduje dotčený orgán vymežit nezastavitelnou plochu na předmětném pozemku.

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

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

V ÚPL je na předmětném pozemku vymezena nezastavitelná plocha zemědělská.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0628 – Jiří Rulec

CJ MML 068993/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2603/2, 2603/16

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

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

Chtěl bych vznést připomínku k novému návrhu územního plánu Liberce. Nelíbí se mi změna této oblasti z rekreační na oblast zeleně. Tato část území není veřejně prospěšná stavba, ani se o žádné na tomto místě do budoucna nepřemýšlí.

Můj pozemek, který jsem koupil 14.11.2013 o rozloze 537 m<sup>2</sup> s postavenou chatkou o rozloze 17 m<sup>2</sup>, mám v osobním vlastnictví, je zaevidován jako rekreační objekt s č.e.175 na stavebním úřadě v Liberci i na katastru nemovitostí (viz. Příloha 1). Stavební povolení bylo vydáno již v roce 1989, objekt byl řádně zkolaudován v roce 1995 (viz. Příloha 2).

#### Odůvodnění připomínky:

Navrhovaná změna na oblast zeleně plně potírá má vlastnická práva a sníží tak cenu reality na nulovou hodnotu mého majetku. Zahrada se stane bezcennou realitou. Neustále zde investuji svoje síly k zvelebování o pozemek, který neleží jen tak ladem. Na tento pozemek jsem se upsal hypotékou v domnění, že investuji do majetku, který má stálou hodnotu a dále do něho investuji své finance. Tato změna je pro mě zcela nepochopitelná. Přijde mi to jako "krádež majetku", který mám v osobním vlastnictví. Do chat je zavedena městská voda, je tam připojená elektřina, to vše tam zůstane i když se pozemky "nebudou využívat". Nemyslím si, že změna pomůže ke zlepšení životního prostředí, právě na tomto místě, když přes ulici se staví nové domy.

#### Návrh řešení:

Rekreační oblast v ulici Sladovnická, bude vyjmuta z návrhu ke změně územního plánu Liberce tak, aby se tato část katastrálního území Vratislavice nad Nisou nezměnila na zeleň, ale zůstala dál rekreačním místem v plné hodnotě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2603/2, 2603/16 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2603/2, 2603/16 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2603/2, 2603/16 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně. Požaduje zařazení do ploch rekreace.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navrženy do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětných pozemcích navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemek parc. č. 2603/2 a drtivá většina pozemku parc. č. 2603/16 se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*



*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemky i nadále zůstávají součástí zeleného pásu.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemkům stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0629 – DP REAL IMMO INVESTIČNÍ, s.r.o.

CJ MML 071264/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1877/1-1877/63, 1875/1, 1878/2-1878/5

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

Žádáme, aby aspoň na části plochy „160.B.3.25.50.z“ v Pivovarské ulici ve Vratislavicích nad Nisou v našem vlastnictví byl regulativ plochy upraven na „B.3.35.35.z“, tedy aby bylo možno dosáhnout Kn - zastavitelnosti nadzemními stavbami 35% a aby bylo nutno vymezit Kz - ploch zeleně pouze 35%

Na vymezené části uvedené plochy (viz grafická příloha) máme pravomocné územní rozhodnutí č.j. SDÚ/7120/1880/97-Ou o umístění řadových rodinných domů a řadových garáží, jejichž současné hodnoty dosahují Kn - 41% a Kz - 31%, což jsou hodnoty nepříznivější, než námi navrhované, ale podle platného územního plánu možné.

Protože se chystáme námi převzatý projekt zkvalitnit, nechceme těchto schválených hodnot plně využít, avšak v souladu s proklamovaným zahušťováním stabilizovaných ploch uvnitř města chceme dosáhnout aspoň na naší části plochy výše uvedených parametrů.

To vyplývá i z polohy naší části plochy blíže k významné kompoziční ose tramvajové trati v sousedství historického bytového domu blokového charakteru a již schváleného kompaktnějšího způsobu zástavby.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 1877/1-1877/63, 1875/1, 1878/2-1878/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (pozemky parc. č. 1877/1 – 1877/63, 1875, 1878/2 – 1878/5 byly sloučeny pod parc. č. 1877/3 a 1878/2 -dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.20.60).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B3.35.35).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.35.35.z).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.35.35.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel požaduje změnit koeficient zastavění na pozemcích na „B.3.35.35.z“. Pozemky parc. č. 1877/1 – 1877/63, 1875, 1878/2 – 1878/5 byly sloučeny pod parc. č. 1877/3 a 1878/2.

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

Pozemek tvoří proluku v hustě zastavěném území. Lokalita je součástí centrální části obce, dobře dostupná veřejnou dopravou. Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přehodnotil lokalitu v souladu s pokyny: „*prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci*“ a „*Dále bude podrobněji prověřena koncepce krajiny, zahušťování zástavby v intravilánu a s tím související vhodnost zastavitelných ploch na okraji města. Cílem je redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Důraz bude kladen na vhodné rozmístění bytů do území.*“

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

Na pozemku byl stanoven koeficient maximálního zastavění nadzemními stavbami Kn na 35% a koeficient minimálního podílu zeleně také 35%. Tím byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu řadových domů nebo jiný typ hustší zástavby. To ovšem neznamená, že plocha musí být v této míře zastavěna. Podíl zeleně a zpevněných ploch bude řešen v dalších fázích projektové přípravy vlastního záměru.

Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku.

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

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

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0630 – Pavel Matějka

CJ MML 070950/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: ul. Náhorní – naproti hřbitovu

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

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

.....  
 NESOUHLASÍM S ZASTAVITELNOSTÍ ÚZEMÍ  
 .....

.....  
 - MÍSTO REKREACE OBYVATEL VRATISLAVIC  
 .....

.....  
 - NARUŠENÍ PIETY HŘBITOVA PŘÍPANNOU VÝSTAVBOU  
 .....

.....  
 - NAVRHOVAT OMEZENÍ ROZSAH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ, TAK ABY  
 BYL ZACHOVÁN VÝHLED NA SÍZERSKÉ HORY  
 .....

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s rozsahem zastavitelnosti území v okolí hřbitova v ul. Náhorní a požaduje její omezení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na pozemcích podél ul. Náhorní proti hřbitovu byla vymezena návrhová plocha bydlení již v ÚP z r. 2002 a je vymežována i v ÚPL jako plochy Z5.11.BO.2.20.60.z a Z5.13.BO.3.25.50.z. Jde o naplnění hlavních rozvojových potřeb města ve vazbě na okraj obytné zástavby a připravenou infrastrukturu. U obou těchto ploch je v ÚPL stanovena podmínka pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“. Při detailnějším prověřování v rámci územní studie bude navrženo takové řešení, které pietu hřbitova nenaruší.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V rámci vyhodnocení konceptu ÚP (2011) byl na základě stanovisek dotčených orgánů omezen rozsah těchto zastavitelných ploch.

K plochám 5.11.BC2. 5.13.BC4 se ve svých stanoviscích negativně vyjádřily orgány ochrany přírody a krajiny KÚLK – ŽP a MŽP.

Ve stanovisku dotčeného orgánu KÚLK – ŽP ke konceptu ÚP (2011) je uvedeno: 5.11.BC2. 5.13.BC4 - *nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona, vzhledem k charakteru lokalit lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (chřástal polní). Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů živočichů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Ve stanovisku dotčeného orgánu MŽP ke konceptu ÚP (2011) je u ploch 5.11 BC2, 5.13 BC4 uvedeno: *Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 9,3 ha. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volné krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.*

Na základě výše uvedených negativních byly již plochy pro bydlení v okolí vratislavického hřbitova výrazně redukovány.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0631 – Pavel Matějka

CJ MML 070951/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: ul. Náhorní, rozšíření sídliště

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

NESOUHLASÍM S ZASTAVITELNOSTÍ ÚZEMÍ NAURČENÍ  
 ZMENŠIT ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ  
 POŘADUJI ZACHOVAT KORIDOR PRO PĚŠÍ  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
 NAURČUJI ZMENŠIT ZASTAVITELNOST PLOCHY NEBO  
 VYTVOŘIT KORIDOR PRO PĚŠÍ V ŠÍŘCE 3M  
 HŘÍŠTĚ V  
 ODMĚDĚDŮ (PO SPÁDMIL) SMĚREM K RYBNÍKŮM.  
 ✓ SOUČASNOSTI VÝZNAMNÁ PĚŠÍ TRASA ZE SÍDLIŠTĚ K RYBNÍKŮM.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s rozsahem zastavitelností území podél ul. Náhorní a požaduje vytvořit koridor pro pěší.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na pozemcích podél ul. Náhorní byla vymezena návrhová plocha bydlení již v ÚP z r. 2002 a je vymezována i v ÚPL jako plocha Z5.16.BO.3.25.50.z. Nově vymezovaná plocha je výrazně menší než návrhová plocha bydlení městského z ÚP z r. 2002. U této plochy jsou v ÚPL stanoveny podmínky pro realizaci konkrétních záměrů „ÚS - nutnost zpracovat územní studii“ a „OK - v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně.“

Požadavek na detailní prověření rozvojových území je stanoven i v odstavci L.2.0.1 textové části územního plánu Liberec, který upravuje zadání územních studií. Toto zadání má mimo jiné podrobně upřesnit způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území.

Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro vytvoření a zachování zvykového prostupu územím jsou v ÚPL vytvořeny. Samotná cesta na uvedených parcelách vymezena není, a to z důvodu detailnějšího prověření území, které je pod podrobnost územního plánu.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0632 – Český rybářský svaz, MO Liberec

CJ MML 071778/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2055/1, 2009/33, 2009/4, 2416/8 a další

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

komunikace propojující ul. Tanvaldská a ul. Kunratická

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):** Změna římu celé lokality

Zmařené investice do rybníků ( Pivovarské rybníky )

Ztráta vody v přítocích rybníků a následně v rybnících

Zhoršení prostředí pro obojživelníky, ztráta užitkové vody pro Pivovar

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Dotčené pozemky se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.



Tato kapacitní komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581).

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace. Z toho vyplývá, že při ponechání původní trasy komunikace vodní režim ani životní prostředí obojživelníků negativně dotčeno nebude.

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0633 – Miroslava Loudová, Josef Louda

CJ MML 072438/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2603/23, 2603/18

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

Text připomínky:

### Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce:

Chtěl bych vznést připomínku k novému návrhu územního plánu Liberce. Nelíbí se mi změna pozemku na oblast zeleně. Tato část území není veřejně prospěšná stavba, ani se o žádné na tomto místě do budoucna nepřemýšlí.

Chata i pozemek jsou v osobním vlastnictví, dosud toto místo bylo bráno za rekreační místo.

### Odůvodnění připomínky:

Navrhovaná změna na oblast zeleně plně potírá má vlastnická práva a sníží tak cenu reality na nulovou hodnotu mého majetku. Zahrada se stane bezcennou realitou. Tato změna je pro mě neakceptovatelná a nepochopitelná. Do chat je zavedena městská voda, je tam připojená elektřina, to vše tam zůstane i když se pozemky "nebudou využívat". Nemyslím si, že změna pomůže ke zlepšení životního prostředí, právě na tomto místě, když přes ulici se staví nové domy, naopak je o tyto pozemky dobře postaráno v rámci zachování životního prostředí.

### Návrh řešení:

Rekreační oblast v ulici Sladovnická, zůstane dál rekreačním místem v plné hodnotě. Není důvod toto měnit ani teď, ani v budoucnu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2603/23, 2603/18 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2603/23, 2603/18 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2603/23, 2603/18 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně. Požaduje zařazení do ploch rekreace.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navrženy do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětných pozemcích navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemky se celou svou výměrou nacházejí ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: *„Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvažována možnost jejich doplnění.

Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koeficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemky i nadále zůstávají součástí zeleného pásu.

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 znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL byly zařazeny do ploch zeleně. Uvedené pozemky byly vyhodnoceny, že jejich zahrnutí mezi pozemky sídelní zeleně není nezbytně nutné a proto byly opět zařazeny do zastavitelných ploch.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemkům stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0634 – Soňa Ballatyová

CJ MML 073756/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2587/1, 2587/2, 2587/3, 2590/1, 2590/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

### **PŘIPOMÍNKA :**

Zásadně nesouhlasím s umístěním obslužné komunikace „Nová Křivá“ na pozemcích mnou vlastněných a spoluvlastněných, které zcela zásadně znehodnocuje a znemožňuje svobodné nakládání a užívání soukromého majetku!!!! Požaduji změnu umístění komunikace!

ODŮVODNĚNÍ JE TĚŽUVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 4

### **ODŮVODNĚNÍ**

1/Připojuji celou námitku k ÚPL ze dne 5.6.2013, ve které je uvedeno odůvodnění námitky. Toto odůvodnění platí též pro tuto připomínku.

2/Upozorňuji na změnu trasy komunikace proti původnímu ÚP, která vznikla pod tvrdým tlakem investora lokality Na Lukách. Zastavění této lokality není bez komunik. „Nová Křivá“ (dle vyjádření tvůrce návrhu ÚP) možné a tato komunikace je tomuto zastavění zcela účelově přizpůsobena a trasována!!! Proto její status lze místo „obecně prospěšná“ zcela jasně změnit na „soukromě prospěšná“ stavba!!! Vystává otázka, proč by měl jeden soukromý subjekt (vlastník) trpět, kvůli komerčním zájmům jiného soukromého subjektu?!?!?

3/Upozorňuji na chybu SÚ MML, který povolil stavbu garáže!! Touto stavbou je trasa komunikace výrazněji posunuta k mému RD a do zahrady!! Je snad jednodušší zbourat chybně umístěnou garáž?!?! Některé postupy úřadů v tomto státu lze jen těžko pochopit!!!!!!

### **NÁMITKA:**

Zásadně nesouhlasím s navrhovanou trasou obslužné komunikace, která je vedena po pozemcích, jejichž jsem vlastníkem a spoluvlastníkem a zásadně znehodnocuje kvalitu bydlení v našem rodinném domě a rovněž zcela zásadně znehodnocuje tyto mnou vlastněné a spoluvlastněné nemovitosti!! Požaduji, aby komunikace byla vedena jinou trasou!

### **Příloha k námitce k návrhu územního plánu Liberce – odůvodnění námitky**

S návrhem trasy obslužné komunikace (označ. v konceptu jako 4.12. VK) vedené po pozemcích v mém vlastnictví a spoluvlastnictví nesouhlasím z těchto důvodů:

- 1/ Platí odůvodnění námitky ke konceptu územního plánu, kterou jsem podala 26.5.2011.
- 2/ V souvislosti s mojí námitkou ke konceptu ÚP, kterou jsem podala, učinil pořizovatel kroky k řešení této problematiky vzhledem ke zpracovateli ÚP. Projekčně bylo řešeno umístění trasy obsl. komunikace v koridoru, který jsem navrhovala. Osobně jsem hovořila s projektantem této změny a bylo mi sděleno, že nevidí žádné technické, ani jiné problémy s tímto technickým řešením trasy.

3/ Ve fázi projednávání návrhu ÚP (23.4.2013 ve Vratislavicích n.N.) jsem zjistila, že obslužná komunikace je opět v trase původní, tedy přes mé nemovitosti. Navštívila jsem kancelář pořizovatele ÚP na MML, kde mi bylo sděleno, že důvodem návratu k původní trase byl nesouhlas pracovníků OŽP. V této lokalitě se údajně nachází nějaký ?? chráněný živočich.

4/ S tímto odůvodněním a návratem trasy obslužné komunikace na mé nemovitosti zásadně nesouhlasím!!! V dnešní době je přeci technicky možné tuto záležitost řešit např. přemostěním cenné lokality atd. Zpracovatel ÚP šel cestou jednodušší a trasu vrátil do původní polohy a zásadně tak porušuje ústavní právo vzhledem k soukromému vlastnictví. Znovu zdůrazňuji, že tato komunikace může být vedena po pozemcích ve vlastnictví obce a státu a soukromé vlastnictví může zůstat nedotčeno a vznáším námitku k návrhu ÚP!!

### **Příloha č.1 k námitce ke konceptu územního plánu Liberce – odůvodnění námitky**

S návrhem trasy obslužné komunikace (označ.v konceptu jako 4.12. VK) vedené po pozemcích v mém vlastnictví a spoluvlastnictví nesouhlasím z těchto důvodů:

1/ Žádost o změnu územního plánu města Liberec jsem podala dne 16.5.2007 a v této žádosti jsou uvedeny důvody k požadavku na změnu trasy této komunikace. Kopie této žádosti tvoří přílohu k této námitce. Upozorňuji, že žádost se mnou nikdy nebyla projednána, nebyla akceptována a nebyly mi sděleny důvody, proč se tak stalo. Jsem přesvědčena, že bylo dost času na to, aby tato změna byla prověřena a zapracována do tohoto nového konceptu územního plánu Liberce.

2/ Zásadním důvodem námitky je to, že trasa této komunikace může být vedena po pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Liberec (2579, 2580, 2581, 2582/1 a další) a státu (2600) a tím by nebylo narušeno právo soukromého vlastnictví. Koridor, do kterého je možno tuto komunikaci situovat, je vyznačen v příložené mapě. V tomto koridoru se na p.p.č. (2580, 2581, 2582/1) nachází zahrádkářská kolonie, která svými nevzhlednými přístřešky okolí určitě nekrášlí a na p.p.č. 2600 je zemědělsky nevyužívaná louka. Napojení na komunikaci Kunratická je v tomto místě stavebně i technicky samozřejmě možné. Souběžně se zakresleným koridorem vede historická cesta mezi ulicemi Kunratickou a Sladovnickou. Tato svými parametry nevyhovuje současnému dopravnímu zatížení, ale novou komunikací by byla respektována tato historická trasa.

3/ Dalším zásadním důvodem námitky je to, že trasa a potřeba navrhované komunikace byla ovlivněna tlakem soukromého investora (Rezidence Na lukách s.r.o.), který v této lokalitě plánuje výstavbu bytových domů. Opět musím konstatovat, že návrh trasy komunikace v ÚP měl respektovat moji žádost o změnu - viz.bod 1 a trasa měla být umístěna na pozemcích obce a státu!!!!!!

4/ Uvedená obslužná komunikace by zcela zásadním způsobem znehodnotila kvalitu bydlení v našem rodinném domě - hluk, prašnost, zabránění a znehodnocení zahrady. Rovněž tržní hodnota pozemku a rodinného domu by zcela zásadně poklesla!!

5/ Uvedená obslužná komunikace by zcela zásadním způsobem znehodnotila kvalitu a tržní hodnotu pozemku 2587/1, který je ÚP určen pro výstavbu rodinných domů.

6/ Současně mám námitku a připomínku k výstavbě na ploše označené 4.11.BC4 (p.p.č.2600) - uvedená předpokládaná výstavba čtyřpodlažních bytových domů se do této lokality naprosto nehodí, protože všude kolem jsou stávající rodinné domy, na které navazuje vzrostlý les (jediný v okolí). Bylo by vhodné, aby tvůrce konceptu ÚP přistupoval k problematice citlivěji, do této lokality zavítal a to, co navrhl, si zkusil též představit v reálu!!

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s návrhem veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na pozemky podatele zasahuje návrh plochy pro dopravní infrastrukturu, vymezené jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Pozemky podatele se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985.

Další rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“) Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Navrhovaná plocha dopravní infrastruktury neslouží pouze k dopravní obsluze nových návrhových ploch Rezidence Na Lukách, ale zajišťuje odpovídající dopravní napojení i ploch stabilizovaných. Územní plán není zpracován s ohledem na majetkové vztahy v území. Vlastníci rozvojových pozemků se do procesu pořízení územního plánu mohli zapojit stejně jako vlastníci ostatních pozemků.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny, ale k intenzifikaci využití zastavěného území. Každá zastavitelná plocha má navržen koeficient zeleně, který zajišťuje zachování určitého podílu zeleně v dané ploše.

Při hranici pozemku podatele je vymezena kapacitní komunikace jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Tato komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581), tak aby zasahovala na jediné městské pozemky, které se v lokalitě nacházejí.

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. Podmínky na pozemku p.č. 2587/1 se tedy v podstatě již desítky let nemění.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0635 – Jiří Čížek

CJ MML 073990/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2874/9

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

.....  
nesouhlasím, aby plocha uvedená "jako plochy sídelní zeleně"  
.....  
byla částečně změněna na "plochu veřejných prostranství"  
.....

.....  
" Plocha sídelní zeleně" se bude využívat na pasení  
.....  
hospodářských zvířat a sušení sena, /celá parcela č.2874/9/.  
.....  
Na ploše sídelní zeleně celého pozemku /obvodu/ budou  
.....  
zřízeny ohradníky pro využívání chovu hospodářských  
.....  
zvířat.  
.....

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2874/9 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ) a návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy veřejných prostranství (P).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 2874/9 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ost. plochy v krajině.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch veřejného prostranství. Požaduje zachování ploch sídelní zeleně na celé ploše pozemku parc. č. 2874/9 v k. ú. Vratislavice nad Nisou.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“*. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemek se nachází v lokalitě Tyršova vrchu. V konceptu ÚP (2011) byly v okolí pozemku navrženy rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení a s tím související dopravní infrastruktura. Na základě projednání konceptu ÚP (2011), uplatněných stanovisek a námitek došlo k zásadnímu přepracování této lokality. Nové rozvojové plochy pro bydlení a rekreaci byly v převážné většině vypuštěny nebo výrazně redukovány s cílem chránit příměstskou krajinu pro každodenní rekreaci obyvatel. Vzhledem k redukcí rozvojových ploch došlo k částečnému vypuštění plochy 5.57.VK, která měla zajišťovat obsluhu těchto rozvojových ploch.

V návrhu územního plánu (2012) byla zachována pouze část plochy veřejných prostranství – komunikace 5.57.P zajišťující úpravu úrovně křižovatky na ulici Pampelišková. Dojde k úpravě vzájemného napojení pěti místních komunikací sloužící k vytvoření náměstí v uzlovém bodě stávající zástavby na nezastavitelné části území v OP VTL plynovodu. Tato úprava křižovatky nebude mít vliv na zvýšení dopravy v dané lokalitě. Návrhem plochy 5.57.PP zůstává částečně dotčen pozemek parc. č. 2874/9.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a plochy veřejných prostranství (P). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Plocha Z5.57.PP je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Stávající dopravní síť v lokalitě je nekvalitní a nekapacitní. Návrh na zkvalitnění dopravní kostry tyto závady odstraňuje.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0636 – Jiří Plášil

CJ MML 073996/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3215

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): připomínkou navrhuji zahrnutí pozemku p.č. 3215 do obytné zóny. ....

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Pozemek p.č. 3215 je veden v KN jako zahrada a s pozemky p.č. 3212 a 3213 tvoří jeden funkční celek, který je pozemkovým celkem mezi dopravní infrastrukturou a pozemky obce.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 3215 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy 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 bydlení (B).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje na pozemku parc.č. 3215 v k. ú. Vratislavice nad Nisou vymezit plochu pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení

požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

Pozemek leží mezi železniční a tramvajovou tratí. Tvoří zahradu k domu na parc. č. 3212 a i v ÚP z r. 2002 byl pozemek zahrnut do ploch bydlení venkovského.

V souladu s požadavky k úpravě nového návrhu ÚP Liberec pro veřejné projednání (2018) „Prověřit detailně riziko náhrad za změny v území a minimalizovat rozsah náhrad“ byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v návrhu územního plánu Liberec byly zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití, s důrazem, aby do ploch s rozdílným způsobem využití byly zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Uvedený pozemek byl vyhodnocen, že jeho zahrnutí do těchto ploch není nezbytně nutné a proto byl zařazen do ploch pro bydlení.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec se vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí může být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0637 – Vilém Fišer

CJ MML 074452/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1088

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

P.p.č.1088 v k.ú Vratislavice n.N je v návrhu ÚP zahrnut po ploch.5.46Z. Ve skutečnosti je zde zahrada s příslušenstvím. Požadujeme tuto plochu do nového ÚP zahrnout jako plochy rekreace(R), tedy plochu odpovídající současnému využití území.

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
Navrhovaný plán vytvořit navazující souvislou plochu zeleně podél řeky Nisy není naplněn protože, pozemek je ze všech stran ohraničován a nenapojuje se na ostatní plochy sídelní zeleně. Tzn. přerušení železniční tratí, hlavní silnicí, tramvajovou tratí a pozemky zahrnutými do ploch B, které vyjímečně končí až u hranice ochranného vodního pásma (na břehu řeky). Pozemek byl kupován jako BV, tedy pozemek umožňující vystavbu, plánovanou změnou zahrnutí do ploch 5.46Z ztratil hodnotu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1088 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ).

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1088 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 1088 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou do ploch pro rekreaci.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele připomínky s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Pozemku parc. č. 1088 v k. ú. Vratislavice nad Nisou bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy veřejných prostranství - zeleň“ (5.46.VZ). V návrhu ÚP (2012) byl tento pozemek i nadále ponechán v „plochách sídelní zeleně“ (5.46.Z).

Plocha 5.46.VZ (5.46.Z) byla vymezena v územním plánu jako propojení pásu sídelní zeleně podél Lužické Nisy a v souvislosti se záplavovým územím Q100 Lužické Nisy. Pozemek se nachází v těsné blízkosti toku Lužické Nisy a lokálního biokoridoru, který je podél toku vymezen. Pozemek se nachází celý v záplavovém území Q 100.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec se vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí může být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

V rámci aktualizace průzkumů a rozborů po veřejném projednání ÚP (2018) došlo k znovuposouzení lokality. Pozemek parc. č. 1088 byl posuzován spolu s pozemkem parc. č. 1089/2, se kterým tvoří urbanistický celek. Oba tyto pozemky se nacházejí uvnitř zastavěného území a v ÚP z r. 2002 jsou vedeny ve stabilizovaných plochách bydlení venkovského. V souladu s tím byl pozemek parc. č. 1089/2 již zastavěn rodinným domem.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Pozemky parc. č. 1088 a 1089/2 již byly využity v souladu s ÚP z r. 2002 proto byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch pro bydlení. Nikoli do ploch pro rekreaci.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec 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.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0638 – Miloslav Čechlovský

CJ MML 074903/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2603/4, 2603/11

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje.

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): V DOBRÉ VÍŘE JSEM  
KOUPIIL PARCELU NA REKREAČNÍ ÚČELY. PROTO  
NESOUHLASÍM S NOVÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2603/4, 2603/11 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha rekreace a sportu (RS).

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha rekreace (R).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2603/4, 2603/11 do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2603/4, 2603/11 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a

*prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce vyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky na základě terénních průzkumů a provedeného místního šetření při zpracovávání konceptu ÚP (2011) navrženy do stabilizovaných ploch rekreace a sportu (RS1) v souladu s aktuálním stavem v území. Projektantem bylo vyhodnoceno s ohledem na limity v území, že stávající zástavba je v daném území maximální přípustná a není vhodné toto území dále výškově či prostorově rozvíjet. Daná lokalita je využita tak, jak je v daném území s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v území možné. Z toho důvodu je stanoveno prostorové omezení tak, jak bylo stanoveno v konceptu ÚP (2011).

V návrhu ÚP (2012) byly stanovené podmínky v konceptu ÚP (2011) opětovně prověřeny a potvrzeny návrhem ÚP (2013), kde projektant na předmětných pozemcích navrhl plochu 29.R1.5.90.

Pozemky se celou svou výměrou nacházejí ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dotčený orgán KÚLK ke společnému jednání o návrhu ÚP (2012) uplatnil následující stanovisko OÚPSŘ/139/2008/OÚP ze dne 21.11.2012: „*Krajský úřad požaduje: Pro hlavní stavby na těchto zastavitelných plochách včetně ploch přestavby:*

*B-plochy bydlení*

*A-plochy smíšených aktivit*

*C-plochy smíšené centrální*

*O-plochy občanského vybavení*

*S-plochy občanského vybavení-sportu*

*R-plochy rekreace*

*E-plochy výroby a skladování*

*stanovit minimální přípustnou odstupovou vzdálenost staveb od okraje lesa na 25 m, která zůstane nezastavitelná.“*

Vzhledem k výše uvedenému závaznému stanovisku KÚLK, kde dotčený orgán na úseku ochrany lesů nepřipouští až na výjimky umístování nových staveb od okraje lesa na 25 m, vyplývá, že stávající stavby jsou dotčeným orgánem respektovány, ale umístování nových staveb či jejich rozšiřování není připouštěno.

V novém návrhu územního plánu (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, které mají umožnit sportovně rekreační aktivity realizované primárně s využitím více či méně upraveného přírodního rámce. V rámci těchto ploch jsou vymezeny pásy sídelní zeleně, které pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Tato funkce byla stanovena s ohledem na pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které požadovaly v bodě 6 prověřit koncepci zeleně v rámci, které měla být prověřena funkčnost a prostupnost zelených pásů a byla zvážena možnost jejich doplnění.



Na základě požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy bylo v bodě 35 těchto požadavků uvedeno „*Zahrádky Rochlice- Nová Ruda- Sladovnická 4.67.Z zpět do R-zastavitelné, ale ne bydlení. Koefficient zastavění upravit tak, aby neumožňoval rozvoj – ne legalizace staveb*“. V současné době stojí v plochách zahrádek dva rodinné domy vystavěné bez platného povolení. Touto úpravou budou zachovány stávající zahrádky, ale nebude umožněna legalizace černých staveb. Pozemky i nadále zůstávají součástí zeleného pásu.

Dle územního plánu z roku 2002 bylo pozemkům stanoveno funkční využití Plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Tato plocha umožňovala realizaci staveb pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty s maximálně jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše maximálně 25 m<sup>2</sup>. Tento regulativ je v ÚPL respektován.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0639 – Štěpánka Kolaříková

CJ MML 075623/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

1) ZHORŠENÍ KVALITY OVZDUŠÍ, OTRÁSEY, ZUŽENÍ HLUKOVÉ VLAKY

2) BLÍZKOST KOMUNIKACE OVRŽÍ BEZPEČNOST

3) BUDE ZNEHODNOCENA KUDOVÁ ZÓNA

4) SMŮŽENÉ TRŽNÍ HODNOTY NERODITELNÉ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

5) NĚKTERÉ MIA ČID 100 MZ NOVĚ KOMUNIKACE

6) V PROBLÉMU NOVĚ KVRŽEJKÉ KOMUNIKACE SE BĚŽNĚ DO-  
UVBUJÍ DĚTI, DOMAČÍ ZVĚŘATA, NADHINKY S KOČKY, RYBY,  
LESNÍ ZVĚŘ

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Dotčené pozemky se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Tato kapacitní komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581).

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: 4.12.M - *nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Změnu tržní hodnoty nemovitostí jeho napojením na kapacitní komunikaci nelze v této fázi předjímat.

Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepšuje hygienické podmínky v území.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0640 – Kolařík Jaroslav

CJ MML 075619/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.:

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

- 1) DOPADY STRÁNKY - VÝFUKOVÉ ZLČENÍ, ZVÝŠENÁ MÍRA HLUKU, OTŘESY
- 2) BEZPEČNOST - BLÍZKOST KOMUNIKACE
- 3) ZNEHODNOCENÍ STRÁNKY KLDOIE ZČENÍ (PŘÍMINKY S KOTORKY ZE S/DUČTE)
- 4) ZVÝŠENÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI
- 5) NOVÝ KOMUNIKACE CEN 500 m - UKLADY

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

- 6) V PROSTORU NOVĚ (BUDOVANÉ) NAVRŽENÉ KOMUNIKACE SE BĚŽNĚ POHYBUJE LESNÍ ZVĚŘ

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy dopravní infrastruktury v novém návrhu pro společné jednání (2016) označené jako 4.12.M.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Dotčené pozemky se nacházejí v rozvojové lokalitě mezi ulicemi Sladovnická, Východní a Kunratická. Jedná se o lokalitu, ve které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 navrženy plochy bydlení městského a plochy bydlení čistého. Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985. V ÚP z r. 2002 byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba D16 – Východní.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Dobré napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také

bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Tato kapacitní komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba „Nová Křivá“. Vytvoření této příčky mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Na základě námitek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) byly prověřovány alternativní možnosti umístění plochy dopravní infrastruktury a v návrhu pro společné jednání (2012) byla trasa komunikace vedena mezi stávající alejí a zahrádkami (pozemek p.č. 2581).

S tímto řešením nesouhlasily dotčené orgány na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: 4.12.M - *nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůněmi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Komunikace je navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás, čímž dojde ke zklidnění komunikace a zlepšení bezpečnosti motorové i bezmotorové dopravy.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Změnu tržní hodnoty nemovitostí jeho napojením na kapacitní komunikaci nelze v této fázi předjímat.

Technické řešení komunikace vč. případných protihlukových opatření bude předmětem územního a stavebního řízení. Koridor komunikace umožňuje umístění zeleně, které zlepšuje hygienické podmínky v území.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně trasy veřejně prospěšné stavby „Nová Křivá“, protože trasa stanovená v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0641 – Vladislav Vala

CJ MML 079367/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2919/2, 2920/1, 2920/15, 2920/13, 2919/2, 2885/5, 2920/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

žádáme o změnu pozemků na stavby

### Vývoj funkčního využití:

Pozemků parc. č. 2919/2, 2920/1, 2920/15, 2920/13, 2885/5 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemku parc. č. 2885/5 návrhové plochy rekreace a sportu (RS), část pozemku parc. č. 2885/5 návrhové plochy smíšené obytné (BS), pozemky parc. č. 2919/2, 2920/1, 2920/15, 2920/13 stabilizované plochy zemědělské (ZP),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K).

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 2919/2, 2920/15, 2920/13, 2885/5 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 2920/1 stabilizované plochy přírodní nelesní (N).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 2919/2, 2920/15, 2920/13, 2885/5 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 2920/1 stabilizované plochy přírodní nelesní (N).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 2919/2, 2920/15, 2920/13, 2885/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek parc. č. 2920/1 stabilizované plochy zeleň sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 2919/2, 2920/15, 2920/13, 2885/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek parc. č. 2920/1 stabilizované plochy zeleň sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2919/2, 2885/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - orná půda, pozemek parc. č. 2920/13 zahrnul do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině, pozemek parc. č. 2920/1, 2920/15 byly zahrnuty do návrhových ploch přírody a krajiny - lesní porosty.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2919/2, 2920/1, 2920/15, 2920/13, 2919/2, 2885/5, 2920/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel požaduje vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Projektant na základě posouzení s ohledem na celkovou koncepci a požadavky na konkrétní řešení dané lokality posoudil, vyhodnotil a navrhl předmětné pozemky v konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných, ploch zemědělských a pozemky parc. č. 2885/5 a 2928/1 vyhodnotil jako vhodné pro vymezení zastavitelné plochy rekreace a sportu s označením 5.53.RS2 a na části pozemku parc. č. 2885/5 vymezil plochy smíšené obytné s označením 5.54.BS1.

Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů k navrženým zastavitelným plochám označeným 5.53.RS2 a 5.54.BS1:

Dotčený orgán MŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.53.RS2 stanovisko:

*„5.53.RS2, 5.55.RS2 - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochu pro rekreaci a sport o výměře cca 5 ha. Jedná se o zemědělskou půdu I. a II. tř. ochrany. Regulativy umožňují zastavění 80% této plochy. Návrh nerespektuje požadavek na minimalizaci záborů ZPF I. a II. tř. ochrany. Odůvodnění návrhu chybí.“*

Dotčený orgán MŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.54.BS1 stanovisko:

*„5.52.BS1, 5.54.BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 2,3 ha, kde převažuje I. a II. tř. ochrany. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volně krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Dotčený orgán KULK ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.53.RS2 stanovisko:

*„5.53.RS2., 5.55.RS2 - nové velké plochy pro sport a rekreaci s možností intenzivní zástavby, zasazené do volné krajiny, nežádoucí rozšiřování aktivit do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán KULK ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.54.BS1 stanovisko:

*„5.52.BS1., 5.54.BS1. 5.57.VK - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.53.RS2 a 5.54.BS1 stanovisko:

*„5.52.BS1, 5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů k lokalitám 5.53.RS2 a 5.54.BS1 lze vztáhnout také na ostatní pozemky, které požaduje podatel zahrnout do zastavitelných ploch a které z důvodu ochrany volné

krajiny, terénních poměrů v území, existence vzrostlé zeleně, kterou je třeba chránit dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, již v konceptu ÚP (2011) projektant nenavrhl do zastavitelných ploch.

V dané lokalitě v těsné návaznosti na pozemky projektant v konceptu ÚP (2011) navrhl zastavitelnou plochu smíšené obytné s označením 5.48.BS2 a 5.58.BS1. K daným plochám, které jsou z hlediska podmínek zastavitelnosti vhodnější než pozemek parc. č. 2919/2, uplatnily dotčené orgány negativní stanoviska, které lze tudíž vztáhnout a uplatnit také na požadovaný pozemek parc. č. 2919/2 s tím, že vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku je méně vhodné než vymezení ploch 5.48.BS2 a 5.58.B1, a to vzhledem k ochraně krajinného rázu, dopravní dostupnosti, terénním poměrům v území. Vymezením zastavitelné plochy na předmětném pozemku by došlo k zásahu do volné krajiny.

K navrženým plochám v těsné návaznosti na předmětný pozemek uplatnily dotčené orgány následující stanoviska:

Dotčený orgán MŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1 stanovisko:

*“5.48 BS2, 5.58 BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 2,9 ha, kde převažuje I. a II. tř. ochrany. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do volné krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Dotčený orgán KÚLK ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1 stanovisko:

*„5.47.BS2. 5.48.BS2 - velké lokality zasahující do volné krajiny. V návaznosti na okolní zástavbu rodinnými domy, z důvodu zachování krajinného rázu místa a jeho ochrany ve smyslu § 12 zákona požadujeme úpravu regulativů na BS1, případně směřovat zástavbu pouze podél stávající čestní sítě.“*

*„5.58.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.48.BS2 stanovisko:

*„5.48.BS2 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do krajinného rázu a charakteru zástavby okolních lokalit ve smyslu ust. § 12 a dále záboru vzrostlé hodnotné zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona. Požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko.*

*Požadavky orgánu ochrany přírody:*

*a) lokalita bude zmenšena o p.p.č. 2945 k.ú. Vratislavice nad Nisou. Na pozemku se nachází ekologicky hodnotná zeď tvořící přirozenou bariéru mezi komunikací a pozemkem určeným k zástavbě.*

*b) lokalita bude využita max. jako plocha smíšená obytná BS 1.“*

Dotčený orgán MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 5.58.BS1 stanovisko:

*„5.52.BS1, 5.53.RS2, 5.54.BS1, 5.55.RS2, 5.56.BS1, 5.57.VK, 5.58.BS1 - orgán ochrany přírody **nesouhlasí s vymezením předmětných ploch**. Realizací záměru by došlo k plošnému rozšiřování zástavby do volné krajiny (v rozporu s ust. § 12 zákona) a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7. Požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Na základě uplatněných stanovisek byla návrhová plocha 5.48.BS2 vypuštěna a plocha 5.58.BS2 značně zmenšena.



Uplatněná stanoviska dotčených orgánů k plochám 5.53.RS2, 5.54.BS1 a plochám 5.48.BS2 a 5.58.BS1, které jsou v těsné návaznosti na uvedený pozemek parc. č. 2919/2, lze vztáhnout také na tento pozemek, který požaduje podatel zahrnout do zastavitelných ploch a který z důvodu ochrany volné krajiny a nevhodných terénních poměrů pro výstavbu již v konceptu ÚP (2011) projektant nenavrhl do zastavitelných ploch.

V městském sektoru 7 – jihozápad, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 34,8 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V novém návrhu územního plánu (2016) byl pozemek parc. č. 2920/1 zařazen do systému územní stability (ÚSES) jako součást místního biocentra 1493. Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.“

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

V ÚPL jsou předmětné pozemky na základě výše uvedeného navrženy do stabilizovaných ploch zeleně sídelní a ploch zemědělských, což respektuje jejich vymezení v územním plánu z roku 2002, kde byly pozemky zařazeny do ploch přírody a krajiny.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0642 – Občanské sdružení Nová Ruda

CJ MML 076874/16

**katastrální území:** Vratislavice nad Nisou

**pozemky parc. č.:** 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595

**Rozhodnutí:** Připomínce se nevyhovuje.

**Text připomínky:**

**Lokalita Nová Ruda, ulice Sladovnická a Donská Vratislavice nad Nisou**

Připomínky k výstavbě na pozemku 2055/1 a ke komunikaci propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou:

**OS budeme podporovat jakýkoliv rozvoj, který bude v souladu se stávajícím charakterem bydlení v této lokalitě, tedy převažující poměr individuálního bydlení v podobě rodinných domů s menším poměrem domů řadových a ne projekty pro uspokojení rentability developerských firem. Výsledný projekt by měl být v souladu se záměrem investora a občanské veřejnosti, který vznikne z diskuse k danému projektu.**

**Nový návrh územního plánu v této lokalitě nerespektuje následující zákonná pravidla:**

- a) nedostatečně řeší všechna hlediska stanovená v ust. § 90 stavebního zákona, zejména z hlediska souladu s platným územním plánem a jeho regulativy,
- b) podle § 90 stavebního zákona nedostatečně řeší úkoly územního plánování, zejména zda je v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a s ochranou práv a právem chráněných zájmů včetně ochrany přírody.

Správnost této koncepce potvrdil KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu ve svém zamítavém stanovisku společnosti IMOBILIEN AG v souvislosti s realizací záměru obytného souboru U Pivovaru (OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011).

Při realizaci rozvoje dané lokality žádáme o soulad s územně plánovací dokumentací a zohlednění následujících skutečností:

**1) soulad s vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, kap. 4.3.4 R- Sektor Rochlice – Nová Ruda, bod 3, odst. g),** kde je uvedeno, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu a že nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

**2) soulad s novou koncepcí územního plánu lokality,** schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou (usnesení 178/12/2011 ze dne 23. 12. 2011, podle níž má být maximální výška výstavby dvě nadzemní podlaží - B2). Výstavba vícepodlažních objektů v lokalitě by byla

v rozporu se stávající územně plánovací dokumentací, protože má splňovat podmínky stávajícího charakteru zástavby, která odpovídá „spíše bydlení čistému – BČ“.

**3) soulad s regulativem pro lokalitu Nová Ruda, ul. Sladovnická ( BČ, BM),** která je v rámci společných regulativů pro městský sektor „R-sektor Rochlice- Nová Ruda“ vymezena jako jedna z hlavních rozvojových lokalit individuálního bydlení s předběžným počtem bytů 100 (projekt Rezidence Na Lukách počítá s výstavbou 268 bytů).

Omezení počtu bytů má svůj důvod – zachování kvality prostředí. Realizací většího počtu bytů, jejichž potřeba ani není ničím zdůvodněna, by se neúměrně zvýšil provoz na kapacitně nevyhovujících přístupových komunikacích (zejména křižovatka ulic Tanvaldská - Sladovnická) a nepřiměřeně se zvýší hluk a ruch v okolí pro stávající vlastníky.

4) **respektovat** závěry KU Liberec, odbor územního plánování a stavebního řádu OÚPSŘ 194/2011 – roz. ze dne 28. 6. 2011 charakterizující rozvoj této lokality v **širších souvislostech** (zejména strana 8 – 11).

5) plánovaná výstavba komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická na pozemcích 2009/33, 2008/4, 2416/8 a dalších v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vzhledem k charakteru lokality Nová Ruda (stávající výstavba, blízkost Pivovarských rybníků, které mají charakter místního biokoridoru – chráněné rostlinné a živočišné druhy – chřástal polní, ...) má zásadně destruktivní charakter vzhledem k její **povaze a plánované průjezdné kapacitě**. Vyústění komunikace na ulici Kunratická v hustě osídlené oblasti rodinných domů a dalších objektů je naprosto nesmyslným řešením tohoto záměru.

**Propojení ulic Tanvaldská a Kunratická nemá žádný „strategický“ význam, neboť spojení obou komunikací zabezpečuje velmi blízká souběžná rychlostní komunikace č. 14.**

Pivovarské rybníky jsou vedeny v územním plánu jako lokální biocentrum a jsou výškopisně položeny níže než plánované výstavby. Pokud bude rozsah stavebních prací v objemu dle návrhu, hrozí znehodnocení tohoto prvku ÚSES.

Plánované záměry na pozemcích 2008/3, 2009/2, 2009/33, 2008/4, 2416/8, 2416/7, 2416/8, 2595, 2601/2 a dalších negativně ovlivňují a maří významná prameniště, která zásobují Pivovarské rybníky vodou a následně technickou vodou Vratislavický pivovar. Jakékoliv zásahy v pramenných oblastech jsou negativní a mohou vést ke změně směru nebo hloubky odtoku vody.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemků parc.č. 2416/7, 2055/1, 2595 stabilizované plochy bydlení (BC4). Část pozemku parc. č. 2416/7 návrhové plochy bydlení (BC4). Pozemky parc. č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemku parc.č. 2595 stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Část pozemku parc.č. 2055/1 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN).

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy bydlení (B2). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2055/1, 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků

parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy bydlení (B4). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy bydlení (B2). Část pozemku parc. č. 2055/1 návrhové plochy smíšené centrální (C3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené obytné centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn bydlení všeobecné (BO.4). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn bydlení všeobecné (BO.2). Část pozemku parc. č. 2055/1 plochy změn smíšené obytné centrální (SC.3). Pozemky parc.č. 2009/33, 2008/4, 2416/8 a část pozemků parc.č. 2416/7, 2595 plochy změn dopravy silniční (DS). Pozemek parc. č. 2008/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemků parc. č. 2055/1, 2416/7 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ). Pozemek parc. č. 2416/8 a část pozemků parc. č. 2055/1, 2009/33, 2416/7 byly zahrnuty do návrhových ploch bydlení městského (BM). Část pozemku parc. č. 2416/7 byla zahrnuta do ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Pozemky parc. č. 2008/3, 2008/4 a část pozemku parc. č. 2009/33 byly zahrnuty do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Část pozemku parc. č. 2416/7 byla zahrnuta do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel vymezil území dotčené připomínkou uvedením pozemků parc. č. 2055/1, 2008/3, 2008/4, 2009/33, 2416/7, 2416/8, 2595 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Podatel nesouhlasí s výstavbou na pozemku parc. č. 2055/1 a s navrženou komunikací na ostatních uvedených pozemcích.

Podle podatele územní plán Liberec nerespektuje zákonná pravidla, především § 90 stavebního zákona. Tento paragraf se týká posuzování záměru v rámci územního řízení, což je až další stupeň rozhodování v území. Úkoly územního plánování jsou definovány v § 19. Při tvorbě nového územního plánu se pořizovatel řídil především odstavci a) až e) § 19 SZ.

Připomínka byla posouzena a vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Připomínka byla posouzena především s § 18 odst. 1 stavebního zákona: *“Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.”* a s § 18 odst. 2 stavebního zákona: *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* Připomínka byla vyhodnocena ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Po zhodnocení uvedeného požadavku s limity a hodnotami v území a s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno připomínce nevyhovět.

Připomínka byla rozdělena do pěti bodů.

1) Zajistit soulad s regulativy ÚP z r. 2002, které stanovují, že výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu. Na pozemku parc. č. 2055/1, který je v úvodu připomínky uveden jako pozemek s připomínkou k výstavbě.

Při projednání konceptu ÚP (2011) i návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byly k dané lokalitě vzneseny námitky. Projektant na základě uplatněné námitky a schválených pokynů bylo opakovaně prověřeno řešení dané lokality a tyto pozemky byly projektantem vytipovány jako vhodné pro umístění městské zástavby také v souladu s vymezením ploch v územním plánu z roku 2002, kde na části pozemků byly vymezeny plochy bydlení městského - dle regulativu byly určujícím typem zástavby vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). Je třeba hospodárně využívat zastavěné území především ve městě a v lokalitách vytipovaných pro tento způsob využití.

Podmínky prostorového uspořádání na pozemku byly prověřeny územní studií „Sladovnická – Donská“, zpracovaná Ing. arch. Jiřím Plašilem v září r. 2017 a vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 26. 6. 2018. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. V této studii se uvádí, že s „ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m<sup>2</sup> CUP. Na zbytku dotčené parcely je navrhována plocha bydlení s maximální podlažností 2, což odpovídá zástavbě rodinnými domy.

2) Zajistit soulad s koncepcí územního plánu lokality schválenou Zastupitelstvem MO Liberec – Vratislavice nad Nisou.

Soulad s požadavky MO Vratislavice nad Nisou byl dosažen výše uvedenou územní studií „Sladovnická – Donská“, která byla s MO Vratislavice nad Nisou projednána a schválena.

3) Zajistit soulad s regulativem ÚP z r. 2002, kdy je podle podatele na této lokalitě vymezen předběžný počet bytů 100, přičemž na sousední lokalitě „Residence Na Lukách“ je již dnes navrhováno 268 bytů. Dle názoru podatele má toto omezení počtu bytů důvod v kapacitně nevyhovujících komunikacích.

V regulativech ÚP z r. 2002 se v regulačních podmínkách pro městské sektory počet bytů neuvádí. Vymezují se pouze návrhové a přestavbové lokality. Počty bytů a kapacitní dopravní a technická infrastruktura lokality dotčené připomínkou jsou řešeny výše uvedenou územní studií „Sladovnická – Donská“.

Rozvojové plochy v lokalitě jsou navrhovány především dvoupodlažní maximálně čtyřpodlažní, také s ohledem na platná územní rozhodnutí a dlouhodobě připravované investiční záměry (např. „rezidence Na Lukách“). Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. Přesto v porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 dochází k výraznému omezení přípustné výškové hladiny zástavby. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást výstavby.

4) respektovat závěry KÚ Liberec z uvedeného rozhodnutí.

Závěry o rozvoji území v širších souvislostech v rozhodnutí KÚ LK k územnímu řízení posuzovaly koncepci ÚP platného od r. 2002 a nikoliv koncepci ÚPL. Nelze je tedy bezvýhradně převzít do ÚPL, který má stanovenou odlišnou koncepci. ÚPL je pořizován v širších souvislostech, je stanovena urbanistická koncepce i dopravní koncepce zohledňující celé město i jeho jednotlivé části.

5) Podatel nesouhlasí s vymezením komunikace propojující ul. Tanvaldská a Kunratická, protože by se tím mohl negativně ovlivnit charakter území a kvalita biocentra Pivovarských rybníků.

Komunikace propojující městské části Vratislavice nad Nisou a Starý Harcov je v území dlouhodobě plánována a její návrh byl součástí územního plánu města Liberce z roku 2002 i územního plánu sídelního útvaru z roku 1985.

Komunikace zde byla vymezena ve všech fázích projednání (v konceptu ÚP jako 4.12.VK, v dalších fázích až do r. 2018 jako 4.12.M a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) jako Z.4.12.DS). Vytvoření tohoto propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Kunratická v odpovídajících parametrech má význam pro funkčnost dopravního systému města. Konkrétní vymezení plochy pro tuto komunikaci bylo několikrát prověřováno a upravováno. Výsledná varianta představuje kompromisní řešení mezi potřebami území, zájmy obyvatel a požadavky dotčených orgánů.

Komunikace neslouží pouze pro průjezdní dopravu, ale má zásadní význam pro kvalitní dopravní obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Druhé napojení poměrně rozsáhlé rozvojové oblasti je vhodné z hlediska plynulosti dopravní obsluhy. Jedno napojení větších obytných celků představuje také bezpečnostní riziko, např. v případě nutnosti zásahu integrovaného záchranného systému mají tyto složky omezenou možnost přístupu do lokality.

Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch byl s ohledem na ochranu environmentálního pilíře i obyvatele vyhodnocen jako přípustný. Vymezené plochy naplňují rozvojové potřeby bydlení ve vhodné lokalitě. Nedochozí k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

V souladu s ÚPML i ÚPL je komunikace navržena v parametrech: minimální šíře prostoru 12,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. V koridoru komunikace tedy bude pro vlastní dopravu vymezen šířka 7 m, zbylých 5 m je určeno pro chodníky a zelený pás.

Ráz příměstské krajiny byl změněn zejména intenzivní výstavbou rodinného bydlení. Návrh kapacitní komunikace tvoří logickou součást probíhající výstavby. Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí a projednán s dotčenými orgány, kterými byl takto akceptován. Návrh plochy dopravní infrastruktury Z.4.12.DS není v rozporu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Návrh komunikace Z4.12.DS naopak rekreační charakter oblasti pivovarských rybníků posiluje tak, že odvádí motorovou dopravu z místní bezejmenné komunikace procházející alejí. Zklidněním této komunikace dojde k výšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Vlivu komunikace na vodní režim lokality se zabývaly orgány ochrany životního prostředí. Proto bylo při změně trasy komunikace v návrhu pro společné jednání (2012) vydáno negativní stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody – KÚLK - odbor životního prostředí a zemědělství: *4.12.M - nelze souhlasit novým trasováním komunikace v blízkosti lokality 4.10.B3.30.40. Ta tak bude zasahovat do cenných ploch, které byly vyčleněny z důvodu ochrany vodního režimu území -ochrana ploch s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Požadujeme ponechat již projednanou trasu této komunikace, která není v přímém rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Změna trasy komunikace by představovala negativní zásah do významného krajinného prvku vodní tok. Významné krajinné prvky jsou chráněny na základě ust. § 4 odst. 2 zákona. Dále se v dané lokalitě nachází prameniště vodního toku s tůňemi, kde je zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (ropucha obecná, čolek). Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ust. § 50 odst. 1 zákona. Dotčené orgány požadovaly ponechat původní trasu komunikace.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0643 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1616

CJ MML 078377/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Seniorů 1616, IČ 22794522 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku** k návrhu nového územního plánu města Liberce, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy



nemohly nikdy dosáhnout takové nepřijatelné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělovací linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitně pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK“<sup>5</sup> (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prokáz ÚSPES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocentru“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umístování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umístování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ni již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formu krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných

částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0644 – Společenství vlastníků domu Křížová 1614

CJ MML 078379/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Křížová 1614, IČ 72067730 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajiní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané

plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřijatelné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK“<sup>5</sup> (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat mířením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.



plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů nesouhlasíme s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských

změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro

*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0645 – Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ

CJ MML 078378/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ, IČ: 25441906 tímto uplatňuje nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova, Pastelová, Zelené Údolí. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a sutí zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a

s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřijatelné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělovací linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nyníšším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu čtených dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním složeného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové topografické a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy

rosilin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měření dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných

částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0646 – Bytové družstvo ZÚ BETA

CJ MML 078349/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Bytové družstvo ZÚ Beta, IČ 25401203 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování

okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor

05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských



změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro

*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0647 – Společenství vlastníků domu Ořechová 1615

CJ MML 078343/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Ořechová 1615, IČ72067721 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně dovolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK<sup>5</sup>“ (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znit nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné ji jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenier“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umísťování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských

změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro



*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0648 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1617

CJ MML 078345/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Seniorů 1617, IČ 22794247 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedena jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn pod číselným označením** 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezi hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané

plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřipustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor

05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu čtýmých dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK“<sup>5</sup> (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umístování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umístování staveb prokázat doádržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů nesouhlasíme s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené

plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřijatelné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce – 80 m<sup>2</sup>/obyvatele = cca 880 ha pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno 1/2 162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BK“.

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných



částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřipustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0649 – Společenství vlastníků domu Seniorů 1618

CJ MML 078347/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 1839/3, 1839/5, 1840, 1842

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

Společenství vlastníků domu Seniorů 1618, IČ 01580175 tímto uplatňuje **nesouhlasnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Liberce**, konkrétně k vymezené ploše (orientační výčet parcel) p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h.

Tato plocha se nachází bezprostředně pod bytovou zástavbou obytnými panelovými domy v ulicích Seniorů, Ořechová, Křížová, U Sila, Krajní. V návrhu nového územního plánu města Liberce je oblast uvedená jako **stabilizovaná plocha** 17.E.3.60.20.h a dále jako **plocha změn** pod číselným označením 5.23.E.3.60.20.h. Uvedená plocha je vymezena jako **plocha výroby a skladování (E)**<sup>1</sup>. Již ve vymezení uvedeném předkladateli v bodě F.2.4.9 v části „Nepřípustné využití“ se srozumitelně hovoří, že plochu nelze využít pro účel plochy výroby a skladování, pokud existuje riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy a skladování nebo jeho nároky na kvalitu prostředí resp. Pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování.

V současné době je nesporné, že v uvedené lokalitě Zeleného Údolí ve Vratislavicích nad Nisou je postaveno 30 bytových domů o cca 750 bytech, které jsou bezprostředně, výrazně omezení činností prováděnou na uvedených pozemcích. Současně nelze opomenout ani vliv na pohodu (kvalitu) bydlení pro další, bezprostředně navazující oblast bytových domů v okolí ulice Dobiášova, Haškova. Proto je v této době nutné mít na zřeteli, že jednoznačně převažuje zájem a práva na kvalitu dobrého životního prostředí a ochranu vlastnictví obyvatel – vlastníků bytových domů a jednotek, které jsou / budou ohroženi solitérním, partikulárním zájmem jedince k využití pozemku průmyslovým způsobem (tedy jako plochu výroby a skladování). Navíc připomínáme a opakovaně apelujeme na skutečnost, že stávající, úředně povolený způsob využití předmětných pozemků pro skládkování stavebního materiálu a suti zcela neodpovídá stávajícím, platným charakteristikám a očekávání občanů k využití dané plochy jako plochy „VD“. Původní zemědělský statek a s ním svázané hospodářské provozy nemohly nikdy dosáhnout takové nepřípustné a agresivní intenzity zátěže a obtěžování

okolního životního prostředí, jako se děje v současné době.

Náš nesouhlas můžeme podpořit i stanoviskem, proč předkladatelé vedou vymezení oddělující linie urbanistického sektoru právě tak, že námi namítaná plocha (plochy) spadají pod sektor 05-Jihovýchod (JV), když zbývající, nynějším provozem vlastnický omezená většina spadá pod urbanistický sektor 04-Rochlice-Nová Ruda (R). Protože základní vymezení v Charakteristice urbanistického sektoru 04-Rochlice-Nová Ruda (R) je explicitě pro obyvatele příznivější. Hovoří o *maximálním využití rozvojového potenciálu četných dosud volných nebo extenzivně využívaných proluk vnitroměstského sektoru pro městskou obytnou zástavbu. Novou strukturou lokálních center a při zachování přiměřeného rozsahu souvislých zelených pásů vnést řád do chaotické zástavby panelových sídlišť.*<sup>2</sup> Zatímco u urbanistického sektoru 05-Jihovýchod (JV) podvědomě vystupuje označení *INTEX*<sup>3</sup>, což při všech konsekvencích je způsobilé vyvolat dojem „průmyslové zóny“ s tím, že při tom výstavba další haly nebude výrazně proti významu tohoto urbanistického sektoru. Uvedenému jasně odpovídá i stav, kdy vymezení zastavitelných ploch pro plochu 5.23.E.3.60.20.h (umístění: Rochlická - rozšíření výrobních ploch podél silnice I/14 o výměře 32872 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> má omezení s označením „BK“<sup>5</sup> (přesněji jde o podmíněné přípustné využití ploch). Toto je zcela nedostačující a neodůvodněné s ohledem na skutečnost, že by se na uvedené ploše měla realizovat stavba průmyslového objektu. Tedy by podmíněné přípustné využití ploch měl znít nejméně dále s označeními: IN<sup>6</sup>, CH<sup>7</sup>, H1<sup>8</sup>, H2<sup>9</sup>.

Argument o tom, že předmětná plocha již byla vymezena jako plocha pro skladování a výrobu (VD) dle platného územního plánu a proto není možné jí jakkoli změnit, není správný a objektivní. Pokud by se využití plochy změnilo na plochu bydlení (B), pak s novým územním

<sup>2</sup> Viz popis na str. 27, bod C.5.0.6 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>3</sup> Viz popis na str. 28, bod C.5.0.7 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>4</sup> Viz popis na str. 38, bod C.6.0.2 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>5</sup> „V dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených proků ÚSES respektováním plošného vymezení biokoridorů odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny biocenter“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>6</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>7</sup> „V dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>8</sup> „Při umístování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

<sup>9</sup> „Při umístování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“ - viz popis na str. 36, bod C.6.0.1 Nového návrhu pro společné jednání – Textová část, únor 2016.

plánem by nedošlo automaticky „k zániku“ stávajícího veřejnosprávního rozhodnutí ve prospěch stávajícího vlastníka pro využití (využívání) dané plochy. Ovšem jakákoli změna by byla nepřipustná, nejednalo-li by se o změnu ve využití v rámci dovoleného využití plochy bydlení (B). Současně je nutno jednoznačně odmítnout snahu pro rozšíření stávající využívané plochy pro drobnou výrobu a skladování a další plochu. Když navíc proti logice a vymezení nového územního plánu není definováno (vymezeno) napojení na silniční síť a nejednalo se a nejedná o strategickou plochu pro výstavbu výrobní či jakékoli jiné hospodářské budovy. Protože kdyby tato plocha byla lukrativní a zajímavá, pak by na ní již v devadesátých letech či na přelomu tisíciletí byla jakákoli hala postavena, a to „plynule“ za probíhající výstavby bytových, panelových domů v lokalitě ulic U Sila, Ořechová, Křížová. Současnost je taková, že jednoznačně převažuje drtivě většinový zájem (vlastnický – co do výše majetkové hodnoty a sociální – co do výkonu práva pokojného, nerušeného bydlení) obyvatel – vlastníků domů, bytů (jednotek) a nájemců proti domnělé hodnotě 70 mil Kč. uvedených pozemků. Rovněž další objektivní argument pro odmítnutí návrhu změny územního plánu je poměření udržitelnosti a využitelnosti plochy. Zatímco stávající, zastavěné plochy bytovými, panelovými domy představují dlouhodobou, stálou investici, která jednoznačně směřuje k sociálnímu rozvoji obyvatel – občanů, pak investice do účetně odpisovaného dlouhodobého majetku korporátní společnosti je z pohledu času a socioekonomického rozměru nepoměrně nižší, ba až marginální.

**Ze všech uvedených důvodů n e s o u h l a s í m e s vymezením p. p. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, jež jsou ve Výkresu základního členění území jako 17.E.3.60.20.h, 5.23.E.3.60.20.h jako plochou pro výrobu a skladování. Navrhujeme, aby uvedená plocha byla v novém územním plánu zanesena svým využitím jako plocha pro bydlení (B).**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemků parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výrobně obchodní (VO). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výrobně obchodní (VO).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemky parc. č. 1839/3, 1838/5 návrhové plochy výroby a skladování (E).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy výroby a skladování (E). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 návrhové plochy výroby a skladování (E). Část pozemku parc. č. 1839/3 návrhové plochy sídelní zeleně (Z).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 1840, 1842 stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 plochy změn smíšené obytné městské (SM). Část pozemku parc. č. 1839/3 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1840, 1842 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Pozemek parc. č. 1839/5 a část pozemku parc. č. 1838/3 byl zařazen do návrhových ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD). Část pozemku parc. č. 1839/3 byla zahrnuta do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleně.

#### **Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro výrobu na pozemcích parc. č. 1839/3, 1839/5, 1840, 1842 v k. ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje na těchto pozemcích vymezení ploch pro bydlení.

Připomínka byla vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil připomínce nevyhovět.

Na uvedených pozemcích byly v územním plánu z r. 2002 vymezeny plochy pracovních aktivit a zčásti též plochy urbanizované zeleně, jež navazují na funkční biokoridor BC52 – Zelené údolí. Vymezené plochy pracovních aktivit navazují na výrobní plochu pekáren a společně tvoří logický celek podél komunikace I/14, v jejíž blízkosti by vlivem hluku bylo bydlení nepřipustné.

Logika soustředění hospodářského rozvoje regionu do jeho centra – Liberce vyplývá jak z polohy a postavení Liberce v rámci EU, ČR a Libereckého kraje tak ze založené infrastruktury, stavebních fondů, lidských zdrojů a vazeb.

Dle priority č. 17 PÚR ČR ve znění aktualizace se mají vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Ačkoliv Liberec nepatří mezi regiony strukturálně postižené a hospodářsky slabé, ÚPL v souladu s odstavcem 17 PÚR ČR vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských

změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí plochy výroby lehké VL a plochy smíšené obytné městské rozptýlené po celém území města.

Rozvoj ploch pro výrobu je odůvodněn zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města a které při pokračující automatizaci zaměstnávají na dané ploše stále méně pracujících města.

Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty však budou vyžadovat i další rozvoj samostatných kapacitních ploch lehké výroby.

Při vědomí tržního charakteru dnešního hospodářství lze orientačně konstatovat, že rozsah těchto ploch ani zdaleka nedosahuje naposledy sledovaných ukazatelů pro standardní města velikosti Liberce –  $80 \text{ m}^2/\text{obyvatele} = \text{cca } 880 \text{ ha}$  pro výhledovou velikost 110.000 obyvatel. Dosažený rozsah ploch výroby (VL - původně E) činí 324 ha stabilizovaných + 115 ha rozvojových, ploch smíšených městských (SM - původně A) započteno  $\frac{1}{2}$  162 ha stabilizovaných + 58 ha rozvojových, celkem tedy potenciál cca 659 ha (74,9% potřeby oproti 65,8 % dosahovaným v předchozích fázích zpracování návrhu ÚPL).

Rozvojové plochy pro výrobu jsou odůvodněny zvyšujícími se plošnými nároky nových nespécifikovaných ekonomických aktivit, které mohou v budoucnu tvořit ekonomickou základnu města. S ohledem na přesun těžiště ekonomických aktivit směrem k terciárnímu sektoru se připouští širší spektrum činností, nikoliv však obchodních.

Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Podle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Další cíl podle §18 odst. 4 stavebního zákona říká, že územní plánování ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického dědictví.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití části pozemku parc. č. 1839/3, která byla zařazena do ploch sídelní zeleně. Zároveň je tato část pozemku je součástí pásu sídelní zeleně, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení severní části pozemku jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaném v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně poznamenána vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročnou (šetrnou) formy krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Tento pás má zároveň funkci ochranné zeleně, oddělující výrobní a obytné plochy. Je na něj přímo napojen biokoridor 1491. V návaznosti na to byla pro rozvojové plochy Z5.23.SM vymezené na pozemcích stanovena podmínka BK – „v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro

*funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním plošného vymezení BK odpovídajícího jejich biogeografickému významu a 20 m ochranné zóny BC“.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podatel upozorňuje na fakt, že se pozemky nacházejí na hranici sektorů města 4 - Rochlice - Nová Ruda a 5 – Jihovýchod. Spekuluje nad příznivostí charakteristik obou sektorů z hlediska příznivosti pro obyvatele. K tomu je třeba říci, že oba sektory jsou poměrně rozsáhlé a oba se vyznačují vysokou kvalitou bydlení. Sektor Jihovýchod nezahrnuje pouze zmiňovaný INTEX, ale též většinu rozlohy MO Vratislavice, které jsou pro svoji pohodu bydlení velmi vyhledávané.

Podatel se zároveň domnívá, že udržitelnost bydlení je vyšší než udržitelnost ploch výrobních a obává se narušení kvality bydlení. 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. Což znamená, že bez možnosti vytvoření dostatku pracovních míst nemůže vzniknout ani kvalitní bydlení. Výstavba sídliště Zelené údolí jistě také výrazně ovlivnila kvalitu bydlení dosavadních obyvatel lokality.

Územní plán Liberec stanovuje koncepci rozvoje území. Do této koncepce jsou zapracovány také dlouhodobě připravované záměry v území. Tak, aby byla mimo jiné zachována zásada právní jistoty a zásada legitimního očekávání. V porovnání s územním plánem města Liberce z roku 2002 se vymezení funkčních ploch zásadně neliší.

Pro pozemky bylo firmou Valbek, spol. s.r.o. zpracováno komplexní řešení „Průmyslový park Liberec“. Jeho využití bylo schváleno v říjnu 2019. Na uvedených pozemcích jsou navrhovány objekty pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby a výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části. Tyto stavby mají být umístěny podél komunikace I/13 s dopravním napojením do ul. Rochlická. S ulicemi Ořechová a Seniorů bude areál propojený stezkou pro chodce a cyklisty. Od obytné zástavby v těchto ulicích bude areál oddělen pásem zeleně.

Na základě zpracovaného komplexního řešení, podaných námitek a připomínek k veřejnému projednání ÚP (2018) a požadavku MO Vratislavice bylo území znovu prověřeno. Funkční náplň komplexního řešení odpovídá plochám smíšených aktivit, které jsou do území s hustou obytnou zástavbou vhodnější. Tím dojde k částečnému uspokojení požadavků obyvatel lokality a zároveň bude umožněn očekávaný rozvoj na daných pozemcích.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na pozemku navrhovány plochy smíšené obytné městské (SM), které jsou ve své funkční náplni obdobou ploch smíšených aktivit (A).

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro



hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tyto předpoklady jsou vytvořeny právě navrhovaným ÚPL i zmíněným komplexním řešením.

V kapitole F.2.4.2. návrhu územního plánu Liberec jsou uvedeny regulativy ploch smíšených obytných městských (SM), kde se mimo jiné stanovuje jako nepřípustné takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce nebo že bude mít negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků, překročí přípustné hygienické limity.

Pohoda bydlení je definována v kapitole F.1.0.16 návrhu územního plánu Liberec jako atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení. standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství. Objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.. Subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností.

Z výše uvedeného vyplývá, že regulativy nového návrhu územního plánu snížení současné kvality bydlení nepřipouští.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0695 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079792/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1922/1

Rozhodnutí: Připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek ponechat dle současného ÚP jako (BČ).

ČÁSTI POZEMKU POŽADUJI O ZAŘAZENÍ DO PLOCH "B"

Změnou ÚP dochází ke znehodnocení pozemkové parcely.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0696 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079794/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1637

Rozhodnutí: Připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.

### Text připomínky:

Požaduji pozemek zahrnout do ploch (B) – plochy bydlení a tím sloučit celou lokalitu.

Pozemek je vhodný k zruštění.

Pozemek navazuje na plochy (B). Jedná se o soukromý pozemek, nikoliv ve vlastnictví města.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0697 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079795/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1202

Rozhodnutí: Připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zahrnout do ploch (S) – plochy sportu tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP, popřípadě zahrnout do ploch (Z) – plochy sídelní zeleně.

**Pozemek navazuje na plochy (S). Návrhem dochází k znehodnocení parcely.**

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0698 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079800/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3301/1, 3302

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji ponechat původní historické využití staré zástavby s využitím na rodinnou farmu.

Nesouhlasím se změnou a zánikem původního využití.

**Pozemek se stavební parcelou historicky sloužil k obživě původních obyvatel s venkovským bydlením s chovem drobných hospodářských zvířat, které obnovím. Pozemek je napaden náletovými dřevinami, po jejichž likvidaci bude sloužit svému historickému účelu, tj bydlení se zemědělským zaměřením – rodinnou farmou. Pozemek je dopravně napojen, má podmínky pro zásobování vodou, el. energií. V případě nevyhovění mému požadavku jsem nucen vymáhat škodu, způsobenou mi necitlivou změnou ÚP, kdy je mi násilnou cestou zasahováno do mých vlastnických práv.**

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0699 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079803/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 3136/1, 3138

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požaduji části pozemků zařadit do plochy pro bydlení (B) (viz nákres).

**V posuzovaném území se nachází roztroušená zástavba původních hospodářství, dnes většinou zrekonstruované pro potřeby bydlení, odpovídající dnešní době. Pozemky jsou ve středu posuzovaného území a nerozšiřují požadavky na bydlení směrem ven z území, ale naopak po spádu k Nise k původní zástavbě z předválečných let. V podstatě pouze vyplňuje mezeru mezi stávající zástavbou s možností napojení na technickou infrastrukturu a dopravní napojení, čímž nezatěžuje volnou krajinu.**

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0700 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079820/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2227

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Požaduji majetkoprávní operaci – výkup tohoto pozemku a nebo zahrnutí ploch do bydlení bez vyznačení veřejného prostoru – „Lípa a Boží muka u Rušičky“.

Žádám o výkup tohoto pozemku. Veřejný prostor znehodnocuje tržní cenu mého pozemku.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0701 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079807/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3036

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požaduji sloučit pozemek se stávající plochou pro bydlení (B)

Sloučení pozemku s plochou B nijak nezasahuje či ovlivňuje pronikání do krajiny – je propojen s komunikací a pohledově je nevýrazný pod komunikací Dlouhomosteckou, kde lze zřídit přírodní odstavnou plochu pro přístup na pozemek. Dále je možno sloučit stávající parcelu 3029 s tímto pozemkem.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona.

**Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0702 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079805/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2950/1 a pozemky oddělené z původní parcely 2950

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Na danou lokalitu je zpracována a schválena zastavovací studie, na některé parcely je vydáno územní rozhodnutí. Pozemkové parcely jsou 800m<sup>2</sup> velké, požadujeme aby na těchto parcelách bylo možné postavit RD. Navrhujeme ,aby regulační podmínky s tímto počítaly.

Dále požadujeme část pozemků označenou (Z) přesunout do ploch bydlení B, popř. do ploch sportu - (S)

**Prosíme o kontrolu regulačních podmínek na danou lokalitu, tak aby nebyly ohroženy práva vlastníků.**

**Podél komunikace Vyhlídková je možné umístit 1 RD. Popřípadě vybudovat sportoviště.**

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4.2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0703 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079811/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2919/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu..**

Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Nesouhlasím s návrhem ÚP.

Požaduji, aby část pozemku 2919/1 byla zahrnuta do ploch pro bydlení (B), a zbývající část byla zahrnuta např. do (Z) – sídelní zeleň. Část pozemku byla navržena v konceptu ÚP jako plochy pro bydlení (B).

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Pozemek je dobře napojitelný na technickou infrastrukturu a má dopravní dosažitelnost. Respektuji trasu plynovodu na mém pozemku, kde je možno napojit regulační stanici okolní stávající navrhovanou bytovou zástavbu pod ul. Dlouhomosteckou a na dotčeném pozemku 2919/1. Vyhovující by byla zástavba v proluce (viz náskres). Současné využití a údržba sekáním je pro svažitost velmi problematická.

Požaduji účast na konzultaci nového řešení lokality. Na požádání vypracuji zastavovací studii daného území.

**Odůvodnění vypořádání připomínky:**

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0704 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079815/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2885/15

Rozhodnutí: ***K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.***

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP. Pozemek je ve stávajícím ÚP veden jako plochy zahrádek. Požaduji ponechání tohoto stavu, tak aby mně nebyl znehodnocen pozemek.

Variabilně navrhuji, aby část pozemku byla zahrnuta na bydlení (B), a zbytek by mně pak nevadil kdyby byl (Z).

Změnou ÚP mně dojde k znehodnocení pozemku.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0705 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079816/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemky parc. č.: 2885/1, 2927/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Požaduji využití území, navazující na stávající zástavbu a uvažovaný rozvoj Města pro sportovní využití (S) s návrhem různých sportovních aktivit, které jsou již dnes na dotčených pozemcích přirozeně využívány.

Plochy lze variantně využít i jako plochy sídelní zeleně (Z) a však je vhodné takto zařadit celé pozemky 2885/1, 2927/1.

Lokalita prolíná stávající zástavbu, kterou je možno citlivým způsobem vhodně doplnit dle navrhovaného využití, které by ocenili obyvatelé z okolních sídlišť.

Pro zázemí navrhovaného využití území je k dispozici dopravní dosažitelnost a napojení na technickou infrastrukturu.

Významným argumentem pro navrhované využití je dle mého názoru i existence výletní restaurace „Mojžišův pramen“, hojně navštěvovaná právě i pro atraktivnost území s krásným výhledem na Město, Jizerské a Lužické hory s dominantním Ještědem.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona.

**Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0706 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079818/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2874/4

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s určením plochy dle ÚP.

Nesouhlasím s absolutním stanovením pozemku na nezastavitelné.

Požaduji alespoň částečné posunutí hranice zastavitelného území o cca 60 v ose pozemku podél stávající cesty na jihozápad, umožňující stavbu jednoho až dvou rodinných domků.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Navržené řešení respektuje ochranné pásmo plynovodu a na min. míru omezuje pronikání do krajiny, které je ještě v tomto rozsahu neznatelné a negativně se neprojevující se.

Pozemek je dopravně napojen a je jej možno napojit na infrastrukturu

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona.

**Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0707 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079822/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1970/2

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP Liberec.

Požaduji určení části plochy pro rekreaci (R), popřípadě sídelní zeleň (Z)

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
Pozemek je komunikačně oddělen s možností snadného přístupu. Volně navazuje na sousední využívání pozemku pro chov koní a umožňuje realizaci rodinného přírodního tábořiště s přístřeškem proti dešti. Napojení na biocentrum je přerušeno komunikací a nemá zásadního významu.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0708 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079823/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1933/21

**Rozhodnutí: Připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím se stanovením výše zástavby na tři nadzemní podlaží B.3.25.50.

Požaduji zvýšení podlažnosti na čtyři nadzemní podlaží.(např. B.4.30.50)

V přípravných stupních projektové dokumentace jsou navržena čtyři nadzemní podlaží s tím, že toto řešení bylo konzultováno s dotčenými orgány státní správy v souladu.

Příprava investice je již v takovém stupni rozpracovanosti, jejíž změna by zapříčinila navýšení rozpočtových nákladů, které bych musel na pořizovateli nového návrhu územního plánu vymáhat.

Výška zástavby je pro dané území optimální.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4.2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0709 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079827/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 2602

Rozhodnutí: *K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.*

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zařadit do ploch bydlení (B), jak byl navrhován v konceptu ÚP.

Parcela navazuje na pozemek (B), který je v mém vlastnictví. Současný ÚP pozemek označuje jako (RS).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0710 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079834/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 3246/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu.

Požaduji pozemek zařadit do ploch bydlení (B).

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0711 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079838/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 1079

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s návrhem ÚP, a to se zařazením pozemku do zeleného koridoru.

Zároveň nesouhlasím s koridorem veřejně prospěšné stavby – budoucí trasy vlaku.

Navrhuji pozemek zařadit do ploch (R) – rekreace nebo zahájit majetkoprávní operace – výkupy pozemku.

Nevím kdo bude investorem vlakové trasy, požaduji zahájení výkupu- majetkoprávní operace.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0712 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079839/16

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 685/1

**Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu podání po termínu.**

### Text připomínky:

Nesouhlasím s navrženým využitím území jak plochy (S.2.10.30.).

Požaduji určení plochy na bydlení (B), popřípadě navýšit koeficient na (S.2.15.30),

Preferuji určení plochy na bydlení (B)

Stávající stav umožňuje napojení pozemku na stávající inženýrské sítě, je vhodně situovaný na dopravní dosažitelnost a doplňuje stávající zástavbu. Již vybudované odpočinkové a sportovní plochy budou vhodným zázemím pro budoucí bydlení případně využitím jako plochy smíšených aktivit.

### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**