



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 91

L.4.2 DOUBÍ U LIBERCE



## L.4.2 DOUBÍ U LIBERCE

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0001 – JAPIS GROUP a.s.....	2
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0002 – JAPIS GROUP a.s.....	5
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0003 – Ing. Josef Lank .....	8
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0004 – Ing. Josef Lank .....	13
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0005 – Lukáš Plechatý.....	21
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0006 – Lukáš Plechatý.....	23
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0007 – Ing. Lukáš Plechatý, Miroslav Lhota.....	25
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0008 – Ing. Jiří Lank.....	29
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0009 – Ing. Jiří Lank.....	34
Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání OVP_0010 – JoLaCar Liberec, s.r.o....	42

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0001 – JAPIS GROUP a.s.

CJ MML 123014/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 782/201, 782/205, 782/34

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

## Text námitky:

V roce 2018 byla naším jménem jakožto vlastníka pozemku 782/195 k.ú. Doubí obec Liberec a komunikace Edisonova umístěné na uvedeném pozemku a jménem zmocnitelů vlastníků pozemků RD umístěných v lokalitě Obytné zóny Edisonova Wichterleho podána námitka při projednávání nové územně plánovací dokumentace města Liberec týkající se lokality Obytná zóna Edisonova Wichterleho.

Námitka se týkala jak změny funkčního využití pozemků p.č. 782/201, 782/205, 782/34, kdy je navrhována změna funkčního využití části daného území kdy na parcelách 782/201, 782/205, 782/34 je stávající platné funkční vymezení - zahrady a ochranná zeleně - navržena změna spočívající v nově navrženém využití pouze na plochy sídelní zeleně - **tak zejména nově navrženého dopravního řešení - kdy do Obytné zóny Edisonova Wichterleho je v nově navržené ÚPD svedena doprava z průmyslové zóny Jih dopravním napojením na dvě nově plánované komunikace napojené na ulici v obytné zóně - Edisonova umístěné na p.782/195 k.ú. Doubí obec Liberec.**

Uvedená připomínka respektive námitka již byla podávána v roce 2018 s výčtem negativních dopadů týkající se dopravní zátěže svedené do obytné zóny Edisonova Wichterleho s požadavkem na jednoznačné zdůvodnění veřejného zájmu navržené změny včetně požadavku na realizaci dopravní studie určující dopady takto realizovaného připojení a případného určení snížení negativního vlivu a kompenzací pro vlastníka veřejně účelově komunikace Edisonova jímž je naše společnost, která komunikaci vybudovala **výhradně za účelem dopravní obslužnosti obytné zóny Edisonova Wichterleho - což je uvedeno i ve stavebním povolení na SO Komunikace Obytná zóna Edisonova Wichterleho.**

V návrhu ÚP města Liberec prezentovaném 31.5.2021 jsme požadované zdůvodnění ani informace týkající se výše uvedeného nenalezli a stávající návrh ÚP města Liberec projednávaný dne 31.5.2021 na veřejném projednání je dle nás v dané části v rozporu s oprávněným zájmem nás jakožto vlastníka dotčeného pozemku tak i v rozporu se zájmy

vlastníků nemovitosti v obytné zóně Edisonova Wichterleho a v rozporu s podmínkami platné územní studie Edisonova Wichterleho schválené dne 2.8.2012,

Realizace takové změny ÚP neprokazuje veřejným zájmem - ba naopak výrazně poškozuje oprávněné zájmy vlastníků pozemků v dané lokalitě, nerespektuje skutečný stav a poměry v dané lokalitě a v případě realizace nového dopravního napojení do sídla obytné zóny je zcela v rozporu s veřejným zájmem.

#### **ODŮVODNĚNÍ :**

S ohledem na skutečnost, že každá změna územního plánu by měla být důsledně odůvodněna proč není v rozporu, ale je naopak v souladu s ustanovením §18 stavebního zákona kdy pořizovatel musí při schvalování územního plánu vycházet z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci **máme za to, že v případě označené věci uvedené v této připomínce postupoval pořizovatel v rozporu §18 stavebního zákona zejména odstavcem 3.**

V dané lokalitě byla pořízena - Územní studie Edisonova, Wichterleho, která byla schválena dne 2. 8. 2012 bez požadavku na dopravní napojení do průmyslové zóny Liberec Jih. Uvedená Územní studie řešila obytnou zónu umístěnou a plně realizovanou na pozemcích přilehlých k námí nově vybudované a vlastněné účelové komunikaci ulice Edisonova a Wichterleho a dále dělila území na zastavitelné plochy, plochy zahrad a plochy ochranné zeleně.

Obytná zóna byla následně plně realizována na základě ÚR a SP plně v souladu s ÚS a nikdo z vlastníků nemovitosti v obytné zóně nepočítal se svedením dopravy z průmyslové zóny přímo do obytné zóny.

Navrhuje se, aby pořizovatel respektoval skutkový stav zjištěný přímo v dané lokalitě, který je v souladu s dopravní zátěží dle dopravní studie realizované při získání povolení stavby komunikace odpovídající obytné zóně s 24 RD a dle platné a řádně schválené Územní studie Edisonova Wichterleho a to z důvodů, neúměrné dopravní zátěže, zhoršení životního prostředí, snížení hodnoty nemovitostí způsobené napojením obytné zóny na nově navržené komunikace propojené přímo s komunikacemi v průmyslovou zóně Liberec Jih tak jak je plánováno v projednávaném ÚP města Liberce v dané části.

Případným provedením navrhované změny, která nerespektuje práva vlastníků konající dříve dle platné územně plánovací dokumentace a dle podkladu kterým je územní studie Edisonova Wichterleho by došlo bezdůvodně výrazným způsobem k zásahu do práv vlastníků pozemků bez prokázání veřejného zájmu a k znehodnocení jejich investic v daném území.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel nesouhlasí se změnou funkčního využití ploch zahrad a ochranné zeleně na plochy sídelní zeleně a dále nesouhlasí s nově navrhovaným dopravním řešením.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny v ploše sídelní zeleně a na části pozemku parc. č. 782/34 byla vymezena plocha veřejných prostranství 7.77.P. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky vymezeny v ploše zeleně sídelní a na části pozemku parc. č. 782/34 byla vymezena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.77.PP.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0002 – JAPIS GROUP a.s.

CJ MML 123000/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 782/201, 782/205, 782/34

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

Text námitky:

### **PŘIPOMÍNKA :**

Jménem svým respektive jménem zmocnitele viz. plná moc v příloze jakožto vlastníka dotčených pozemků podáváme připomínku ke změně funkčního využití části daného území změny ÚP města Liberce viz. grafická příloha kdy ze na parcelách 782/201, 782/205, 782/34 jejichž stávající platné funkční vymezení jsou zahrady a ochranná zeleně je navržena změna spočívající v nově navrženém využití pouze na plochy sídelní zeleně.

Uvedená připomínka respektive námitka již byla podávána v roce 2018. I stávající návrh je však v rozporu se skutečným využitím, dále v rozporu s podmínkami platné územní studie Edisonova Wichterleho schválené dne 2.8.2012.

Realizace takové změny ÚP neproказuje veřejný zájem - ba naopak výrazně poškozujе oprávněné zájmy vlastníků pozemků v dané lokalitě a nerespektuje skutečný stav a poměry v dané lokalitě.

### **ODŮVODNĚNÍ :**

S ohledem na skutečnost, že každá změna územního plánu by měla být důsledně odůvodněna proč není v rozporu, ale je naopak v souladu s ustanovením §18 stavebního zákona kdy pořizovatel musí při schvalování územního plánu vycházet z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci **máme za to, že v případě označené věci uvedené v této připomínce postupoval pořizovatel v rozporu §18 stavebního zákona zejména odstavcem 3.**

V dané lokalitě byla pořízená - **Územní studie Edisonova, Wichterleho, která byla schválena dne 2. 8. 2012. Územní studie řeší obytnou zónu umístěnou a plně realizovanou na pozemcích přilehlých k námi nově vybudované a vlastněné účelové komunikaci ulice Edisonova a Wichterleho a dále dělí území na zastavitelné plochy, plochy zahrad a plochy ochranné zeleně.** To vše plně v souladu s platným ÚP města Liberec mimo jiné v souladu s poskytnutou plánovací informací. Obytná zóna byla realizována na základě ÚR a SP plně v souladu s ÚS. Studie vycházela z platné územně plánovací dokumentace, kde je část lokality určena pro funkční využití zahrady a ochranné zeleně.

**Předložený návrh územního plánu dne 31.5.2020 na veřejném projednání v předemné části i přes naši dříve podanou námitku nerespektuje platnou územní studii schválenou dne 2.8.2012 a zejména nerespektuje skutkový stav, kdy od schválení studie došlo k celkové fyzické realizaci kompletní infrastruktury všech stavebních objektů uvedených v Územní studii Edisonova Wichterleho a realizaci staveb RD a zahrad.**

**V daném území - je tak část pozemku využívána jako soukromé zahrady přilehlé k zastavitelnému území v souladu s Platným územním plánem a Územní studií Edisonova Wichterleho viz. příloha.**

Navrhujeme, aby pořizovatel respektoval skutkový stav zjištěný přímo v dané lokalitě, který je v souladu s platnou řádně schválenou Územní studií Edisonova Wichterleho a to z důvodů, že navržená změna využití pozemků na **Sídelní zeleň neumožňuje jejich stávající využití v rozsahu dle platné Územní studie Edisonova Wichterleho a stávajícího platného územního plánu** a teoreticky umožňuje pořizovateli v budoucnu bezdůvodně zasahovat do práv stávajících vlastníků.

Případným provedením navrhované změny, která nerespektuje práva vlastníků konající dříve dle platné územně plánovací dokumentace a dle podkladu kterým je územní studie Edisonova Wichterleho by došlo bezdůvodně výrazným způsobem k zásahu do práv vlastníků pozemků bez prokázání veřejného zájmu a k znehodnocení jejich investic v daném území.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel nesouhlasí se změnou funkčního využití ploch zahrad a ochranné zeleně na plochy sídelní zeleně.



V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny v ploše sídelní zeleně a na části pozemku parc. č. 782/34 byla vymezena plocha veřejných prostranství 7.77.P. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky vymezeny v ploše zeleně sídelní a na části pozemku parc. č. 782/34 byla vymezena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.77.PP.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0003 – Ing. Josef Lank

CJ MML 118808/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 705, 706

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:

**NÁMITKA: Nesouhlasím s prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch****ODŮVODNĚNÍ:**

Dne 2.7.2018 byla podána Námitka k návrhu nového územního plánu Liberce původním vlastníkem, mimo jiné s odůvodněním, že na ploše je již zbudované pevné oplocení. K Námitce bylo přiloženo i geodetické zaměření vjezdu a oplocení.

Dle skutečně zabrané plochy uvnitř oplocení byl uhrazen odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF ve výši 155.155,- Kč a 2.040,- Kč (MML/ZPOP/Kli/194365/18-SZ146999/18/3 a MML/ZPOP/Kli/078658/19-SZ036654/19/3).

Dále bylo ke stejnému prostorovému uspořádání vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru územního plánování č.j. UP/7110/216921/20/Br-UPUP ze dne 18.12.2020. K vydání tohoto stanoviska byl přiložen stejný geometrický plán jako v minulosti pro námitky a odvod ze ZPF apod.

Zároveň na uvedené ploše proběhla dne 13.5.2020 kontrolní prohlídka oddělení státního stavebního dozoru MML. V uvedeném protokolu je uvedeno: „bylo provedeno – zpevněná plocha (štěrková), oplocení, osvětlení přípojka vody, rozvody elektro, bezodtoká jímka se stavební buňkou.“ Ve vyjádření účastníků kontrolní prohlídky je uvedeno: „p. Lank. Uvedené pozemky jsem zdědil v rámci dědického řízení spolu s bratrem. Stavbu jsem neprováděl.“

Na základě výše uvedeného žádám, aby byl zakres zastavitelné plochy upraven dle současného stavu, který je odboru ÚP znám již od roku 2018, protože náklady na úpravu nezaviněného stavu by byly statisícové (úprava zpevněné plochy, přestavba oplocení o délce 100 m, demontáž a montáž stožárů osvětlení, úprava elektroinstalace vč. vedení pro kamerový systém a zabezpečovací zařízení, přemístění kancelářského kontejneru apod.).

Stejným postupem je ex-post legalizována i výstavba OC Plaza, kde část o výměře cca. 1.650 m<sup>2</sup> byla povolena, a je postavena v nezastavitelných plochách „Z – plochy urbanizované zeleně“ a v novém návrhu územního plánu je užití měněno na plochy zastavitelné (SC).

Nad rámec výše uvedeného příkládám zakres, ze kterého je zřejmé, že mezi řešenými pozemky a rybníkem je ponechán pás volné zeleně o minimálně šířce 9,7 m.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 705 a 706 v k. ú. Doubí u Liberce (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 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): zčásti stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a zčásti návrhové plochy pracovních aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): zčásti plochy změn smíšené obytné městské (SM) a zčásti stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): zčásti plochy změn smíšené obytné městské (SM) a zčásti stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 705 a východní část pozemku parc. č. 706 do návrhových ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), západní část pozemku parc. č. 706 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a severní část pozemku parc. č. 706 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch na pozemcích parc. č. 705 a 706, k.ú. Doubí u Liberce a požaduje vymežit plochu k legalizaci současného stavu.

V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání ÚP (2021) byla námitka 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 námitce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedených pozemcích vymezena nezastavitelná plocha, přes kterou byla navržena trasa biokoridoru 1496/1499. Dle ustanovení § 4 základní povinnosti při obecné ochraně přírody odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb.: *Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.*

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) byly k navržené funkční ploše na pozemcích uplatněny námitky. V rámci pokynů pro zpracování návrhu ÚP (2012) doporučil pořizovatel Zastupitelstvu města

Liberec schválit pokyn „*prověřit trasu biokoridoru a možnost vymezení zastavitelné plochy*“. Pokyn byl schválen.

Na základě uplatněných námitek bylo prověřeno vymezení funkčních ploch a trasy biokoridoru. V novém návrhu ÚP projektant zachoval nezastavitelnou plochu 457.Z a biokoridor vzhledem k tomu, že vhodnější umístění trasy biokoridoru nebylo nalezeno a lokality Doubských rybníků má pro místní obyvatele nenahraditelný rekreační potenciál. Toto řešení odpovídá celkové koncepci ÚPL, v souladu s kterou jsou na území města vytvářeny pásy zeleně pronikající do městské zástavby.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě zadání schváleného ZM. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Dotčené orgány z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. s takto navrženým prvkem ÚSES souhlasily. Celý územní systém ekologické stability na území města prošel při pořizování ÚPL revizí zpracovanou autorizovanou osobou – projektantem územních systémů ekologické stability. Na základě této revize byl systém vymezen do konceptu ÚP (2011).

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.

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.

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.

Dne 13. 10. 2016 nabylo právní moci územní rozhodnutí pro stavbu haly, administrativní budovy a navazujících staveb. Proto byla na části pozemků v rámci úprav nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit 6.208.A.2.40.20.s. Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání nového návrhu územního plánu (2018) byla návrhová plocha 6.208.A.2.40.20.s rozšířena, aby byla v souladu s vydaným územním rozhodnutím. Biokoridor byl zúžen tak, že realizace záměru nebude znemožněna a zároveň bude trasa regionálního biokoridoru podél Doubských rybníků zachována.

Vymezení plochy smíšené obytné městské kopíruje vymezení plochy pracovních aktivit z územního plánu města Liberce z r. 2002. Pruh zeleně sídelní ale byl protažen až k ulici Minkovická, a to z důvodu funkčnosti biokoridoru, který propojuje oblast Doubských rybníků s Doubským potokem. Vzhledem k nutnosti spojitosti biokoridorů a vzhledem k zastavěnosti dané lokality nebylo možné vést biokoridor jinudy. Bylo prověřeno, že realizace záměru povoleného výše zmíněným územním rozhodnutím bude při novém vymezení biokoridoru možná.

Podatel požaduje vymezení funkčních ploch dle skutečně provedeného oplocení. K tomu také doložil protokol z kontrolního dne na dané stavbě, kde je uvedeno: „bylo provedeno zpevněná plocha šterková, oplocení, osvětlení, přípojka vody, rozvody elektro, bezodtoká jímka se stavební buňkou. Zpevněná plocha a oplocení jsou částečně provedeny v rozporu s územním rozhodnutím č.j. SURR/7130/053748/16-Šá ze dne 13. 9. 2016.“ Část zpevněné plochy a oplocení byla provedena v rozporu s územním rozhodnutím a územním plánem, a to jak ÚPML tak i ÚPL, přičemž zasahuje do nově vymezovaného biokoridoru.

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 je zachovat. Nelze tedy nadřazovat osobní zájem jednotlivých vlastníků pozemků nad zájmem veřejným, v tomto případě ochranou přírody a krajiny.

Podatel se domnívá, že rozsah staveb vybudovaných nad rámec rozsahu povoleného územním rozhodnutím, byl posvěcen vydáním souhlasného závazného stanoviska k dělení pozemků. Přitom v tomto stanovisku je psáno, že *dělení pozemků za účelem zajištění připojení pozemků na komunikaci (jak je uvedeno v žádosti) není konkrétním záměrem, který se posuzuje z hlediska územního plánu. Případný záměr bude posuzován samostatným závazným stanoviskem orgánu územního plánování na základě podané žádosti a projektové dokumentace. Na případný záměr bude požadováno komplexní řešení.* Úřad územního plánování dokumentaci ke konkrétnímu záměru neobdržel, proto nelze tvrdit, že úřad územního plánování souhlasí se stávajícím faktickým prostorovým uspořádáním, které je v rozporu s územním plánem i s vydaným územním rozhodnutím.

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 novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože tato úprava podatelé stále umožňuje realizovat záměr, na který bylo vydáno územní rozhodnutí.

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

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0004 – Ing. Josef Lank

CJ MML 118806/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 490/31, 490/102, 490/108

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlasím se změnou oproti předchozím návrhům a konceptu

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

ODŮVODNĚNÍ:




V konceptu Územního plánu byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „BC“. V návrhu z června 2013 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro společné jednání z března 2016 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro společné jednání z roku 2018 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání z dubna 2021 jsou pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch „Z“

Jak uvedeno výše, tak v průběhu pořizování nového územního plánu byly pozemky 4 x umístěny v plochách zastavitelných, až v poslední páté fázi jsou pozemky zařazeny do ploch nezastavitelných.

Úřad zastupování státu ve věcech majetkových v roce 2021 realizoval prodej pozemku p.č. 490/31 a v Aukční vyhlášce EA/ULB/015/2021 ze dne 26.1.2021 je uvedeno: „Dle návrhu nového územního plánu statutárního města Liberec bylo stanoveno funkční využití „plochy občanského využití (O)“. Z hlediska nově pořizovaného územního plánu se jedná o plochy „návrhové“, které jsou „zastavitelné“. Vydání nového ÚP se předpokládá začátkem roku 2022.“ ÚZSVM tyto informace získal ze sdělení odboru ÚP MML č.j. UP/7110/226929/20/Br-UPUP ze dne 1.12.2020.

**Uvedená informace byla zásadní pro rozhodnutí pozemky zakoupit.** Tato informace byla OÚP do Sdělení pro ÚZSVM zadána i přes to, že dne 19.10.2020 byly zhotoviteli ÚP předány „Požadavky k úpravě dokumentace nového návrhu územního plánu Liberce pro opakované veřejné projednání.“ V uvedených požadavcích je uvedeno: „ZŠ Kaplického v Doubí – po prověření koncepce rozvoje a potřeb základní školy bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že škola nepotřebuje výrazný rozvoj. Bylo vyhodnoceno, že pozemky parc. č. 490/102, 490/31, 490/122, 490/108 s přihlédnutím k zatížení hlukem jsou obecně nevhodné k jakékoliv zástavbě – zařadit do ploch zeleně.“ Nutno poznamenat, že žádný z uvedených pozemků za posledních 30 let nepatřil zřizovateli ZŠ Kaplického. Jinými slovy lze požadavek číst – „pozemky patří Lankovi, nutno zařadit do ploch zeleně.“

Uvedená změna je tak diskriminační i za situace, kdy od zadání pořízení ÚP v roce 2012 do dubna 2021 byly uvedené pozemky řešeny v rámci bloku, jak je zřejmé z níže uvedených snímků.

	Stávající Územní plán města Liberec
	Koncept Územního plánu
	Návrh Územního plánu (červen 2013)



	<p>Nový návrh pro veřejné projednání (březen 2016)</p>
	<p>Nový návrh pro společné projednání (2018)</p>
	<p>Nový návrh pro opakované společné projednání (2021)</p>

V Odůvodnění rozvojových ploch je k řešeným plochám pod kódem 6.07.O.3.25.30.o uvedeno: „Po KO (konceptu) změněna funkce (O) – rozšíření ZŠ Doubí dle požadavku občanů a okolních obcí, po VP2 vyřazena – nepotřebná v aktualizované koncepci ZŠ.“

Jak je zřejmé z pořizování Územního plánu, tak v konceptu byly plochy zařazeny do zastavitelných ploch bydlení čisté. Po zveřejnění konceptu v roce 2012 byly plochy zařazeny

do zastavitelných ploch občanské vybavenosti. Avšak po veřejném projednání v roce 2018 plochy nezůstávají logicky ani v plochách bydlení čisté, ani v plochách občanských. Tudíž by dle posledního návrhu měly zůstat nezastavitelné a nevyužitelné.

Tento prudký obrat v pořizování územního plánu není pro spoluvlastníka řešených pozemků nikterak logický, protože v celém bloku mezi ulicí Hodkovická a dálnicí D10 jde o jedinou plochu, která má „plnit funkci“ veřejné zeleně. Nutno ale brát v úvahu, že dané plochy nejsou jako zeleň využitelné. Na řešených pozemcích byl umístěn protihlukový val při výstavbě sídliště Doubí II, který již nyní je o 1,3 m nižší než při jeho vršení (porovnání podkladů z archivu SML a geodetického zaměření).



Pozemky byly pořizeny právě kvůli možnosti rozšíření ploch občanské vybavenosti (sociální a zdravotní služby, škola, školka, dětský klub atd.).

Součástí uvažované výstavby musí být dle předposledně navrhovaného koeficientu 30 % zeleně.

Dle předposledně navrhovaného koeficientu patrovosti, by zde mohla stát budova o 3 NP. Takto vysoká budova by odhlučnila výstavbu sídliště Doubí II daleko efektivněji, než snižující se hliněný val.

Pokud by nedošlo ke kladnému vyřízení této námitky, budou pozemky i nadále nevhledné, neudržovatelné a bez jakéhokoliv přínosu pro rozpočet Statutárního města Liberec.

V roce 2021 činila Daň z nemovitých věcí za pozemky p.č. 490/102 a 490/108 částku 1.687,- Kč. V případě realizace záměru o zastavěné ploše 1550 m<sup>2</sup> (koef. 25 %) a 3NP by částka činila 37.976,- Kč a zpevněné plochy o výměře 2790 m<sup>2</sup> (koef. 45 %) by částka činila 27.900,- Kč. Celkový rozdíl jen na dani z nemovitých věcí, která jde v plné výši do rozpočtu Statutárního města Liberec, činí 68.189,- Kč ročně.

Zastavitelností plochy by nedošlo k suburbanizaci a rozptýlení výstavby do krajiny. Patrovost o 3 NP je efektivním využitím zastavěné plochy (stavby by se měly zvyšovat, nikoliv plošně zvětšovat). Na hranici pozemků jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a dle sdělení správců sítí i v dostatečné kapacitě.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 490/31, 490/102, 490/108 v k. ú. Doubí u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy bydlení (BC). Pozemek parc. č. 490/108 do stabilizované plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

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. 490/31, 490/102 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a pozemek parc. č. 490/108 do stabilizovaných ploch veřejné vybavenosti - školství.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně sídelní na pozemcích parc. č. 490/31, 490/102, 490/108 v k.ú. Doubí u Liberce a požaduje vymežit pozemky do ploch občanského vybavení.

V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání ÚP (2021) byla námitka 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 námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byla na pozemcích vymezena plocha bydlení. S tím dotčené orgány souhlasily ovšem Krajská hygienická stanice Libereckého kraje s podmínkou zpracování územní studie s důrazem na dodržení hlukových limitů. V návrhu ÚP (2012), v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013), v novém návrhu ÚP pro společné jednání (2016) a v novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) byla na pozemcích vymezena návrhová plocha občanského vybavení, a to na základě požadavku občanů a okolních obcí na rozšíření základní školy, která je spádovou školou i pro žáky z okolních obcí. V této ploše zůstává podmínka „H1 - prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity při umísťování staveb v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

Na základě aktualizované koncepce rozvoje ZŠ v širším území, kdy byly navýšeny kapacity jednotlivých škol v okolních obcích, bylo prověřeno, že plocha vymezená za primárním účelem rozšíření kapacit ZŠ Doubí (Kaplického), je nadbytečná. Proto byly pozemky v novém návrhu ÚP pro opakované veřejné

projednání (2021) vypuštěny z ploch pro občanské vybavení. Byla jim určena funkce zeleně sídelní, a to i s přihlédnutím k jejich faktickému stavu a funkci. Jak podatel sám správně uvádí, jedná se o protihlukový val, který je porostlý zelení. Jeho funkce je hygienická a ekologická, protože masa valu tlumí hluk a vibrace z frekventované komunikace, zeleň pomáhá nejen tlumit hluk, ale také zachytává emise z dopravy, snižuje prašnost. Přínos zeleného valu pro hygienu a zdraví obyvatel je výrazně vyšší než výstavba podatelem navrhované třípatrové budovy, která by hluk pouze odklonila, ale prašnost a nečistoty z dopravy by nevyřešila.

Stromy napomáhají čistšímu ovzduší a ochlazují vzduch, snižují míru hluku a zachytávají škodliviny ze vzduchu jako např. ozon, NO<sub>x</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, oxidy síry a částice menší než 10 mikrometrů. Dle metodického pokynu ke snižování prašnosti z dopravy vydané Ministerstvem dopravy v r. 2008 má snížení podílu zeleně u komunikací za následek zvýšení emise sekundárních částic a resuspenze o 30 %. Zeleň výrazně snižuje množství pevných částic v ovzduší a má pozitivní vliv na emise CO<sub>2</sub>. Stromy váží CO<sub>2</sub> z dopravy a při fotosyntéze uvolňují do prostředí kyslík.

Mezi nejčastěji skloňované přínosy zeleně ve městě patří zlepšování kvality ovzduší, zachycování škodlivin, poskytování stínu a snižování negativního vlivu tepelného ostrova města, zvyšování biodiverzity či zajišťování pomalejšího odtoku srážkových vod.

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 zeleně sídelní.

Uváděné přirozené sesedání hliněného valu je kompenzováno růstem stromů na jeho vrcholu. Jeho účinnost se tedy v čase výrazně nemění. Přínos zeleného protihlukového valu oproti podatelem navrhované obdobně vysoké budově je výrazně vyšší, jelikož krom tlumení hluku (které by s budovou srovnatelné být mohlo) plní i funkci filtrační, a to především zachytáváním pevných částic a emisí. Zeleň zároveň zvyšuje vlhkost a snižuje teplotu okolního prostředí. Hygienický a mikroklimatický přínos zeleně oproti stavbám je nesporný.

Pozemky sice navazují na rozvojovou plochu pro bydlení, nicméně na rozdíl od ní nejsou chráněny stávající protihlukovou stěnou. To zejména proto, že pozemky samotné jsou protihlukovým valem, který je z hlediska zmírňování negativní zátěže z frekventované komunikace účinnější.

Hygienické limity související s rušivými a škodlivými účinky hluku se u staveb občanského vybavení řeší stejnou měrou jako u staveb pro bydlení.

Priorita č. 23 PÚR ČR shodně s prioritou č. 12 ZÚR LK doporučují zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů

pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Priorita č. 14 ZÚR LK také doporučuje „důsledným zamezením dalších nežádoucích civilizačních projevů na bezpečnost a kvalitu životního prostředí chránit obytné hodnoty území před devastací a znečištěním“.

S přihlédnutím k veřejným zájmům jsou pozemky k jakékoliv zástavbě nevhodné. Až do r. 2018 byly v ÚPL pozemky navrhovány jako plochy občanského vybavení pro rozvojové potřeby školy. Ačkoli byly pozemky vymezeny jako zastavitelné, neznamená to, že by se nutně přímo na nich mohla a měla realizovat výstavba. Koeficient zastavění nadzemními stavbami se vztahuje na celý funkční blok – funkční plochu. S větší výměrou funkční plochy by bylo možno zastavět větší část pozemku školy v té části, která je pro výstavbu vhodná. Vzhledem k tomu, že rozvojové potřeby školy nejsou tak velké, jak bylo dříve předpokládáno, byly pozemky podatele zařazeny do ploch zeleně sídelní, aby mohly v souladu s faktickým stavem plnit stávající funkci protihlukového valu.

V územním plánu z r. 2002 jsou pozemky parc. č. 490/31, 490/102 vedeny jako plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Pouze pozemek parc. č. 490/108 je veden v plochách veřejné vybavenosti – školství, ačkoli reálně již je i ten protihlukovým valem a k areálu školy nenáleží. ÚPL reflektuje tento stávající stav a navrhovaným funkčním využitím pozemků navazuje na ÚP z r. 2002.

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. Zároveň nelze garantovat, že pozemky zůstanou ve všech fázích pořizování vymezeny ve shodných funkčních plochách.

Podatel v textu uvádí, že informace o tom, jak jsou pozemky vymezeny v nově pořizovaném územním plánu, byla zásadní pro rozhodnutí pozemky zakoupit při realizaci prodeje pozemků Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jak podatel uvádí, informace byly získány ze sdělení vydaného Magistrátem města Liberec, odborem územního plánování, oddělením úřadu územního plánování č.j. UP/7110/226929/20/Br-UPUP ze dne 1.12.2020. K tomuto pořizovateli uvádí, že informace o tom, že nově pořizovaný územní plán může v průběhu tvorby měnit, byly obsaženy také ve vydaném sdělení ze dne 1. 12. 2020, na které se podatel odkazuje. V závěru zmiňovaného sdělení je uvedeno: *„Toto je jen předběžná informace z nově pořizovaného územního plánu, který nemusí být v této podobě schválen a vydán. Do doby schválení a vydání nově pořizovaného územního plánu se rozhoduje podle platného územního plánu města Liberec“*

Podatel v textu námitky dále uvádí, že odbor územního plánování vydal dne 1. 12. 2020 sdělení, ve kterém uváděl, že pozemky jsou v novém návrhu ÚP vedeny v plochách občanského vybavení, zatímco v požadavcích k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání ze dne 19.10.2020 již bylo v bodě 70 uvedeno: *„ZŠ Kaplického v Doubí – po prověření koncepce rozvoje a potřeb základní školy bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že škola nepotřebuje výrazný rozvoj. Bylo vyhodnoceno, že pozemky parc. č. 490/102, 490/31, 490/122, 490/108 s přihlédnutím k zatížení hlukem jsou obecně nevhodné k jakékoliv zástavbě - zařadit do plochy zeleně“*. K tomuto pořizovateli konstatuje, že požadavky k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání byly formulovány

pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nového návrhu (2018) pro to, aby mohl pořizovatel zajistit u projektanta úpravu nového návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání – dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona (úprava dokumentace pro opakované veřejné projednání nového návrhu). Požadavky byly zhotoviteli nového územního plánu předány ke dni 19.10.2020. Dokumentace, pro jejíž tvorbu byly požadavky podkladem, byla odevzdána projektantem pořizovateli ke kontrole dle uzavřené smlouvy o dílo a jejích dodatků ke dni 9. 4. 2021. Zveřejněna prostřednictvím veřejné vyhlášky byla dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání dne 19. 4. 2021. V době vydání zmiňovaného sdělení (1. 12. 2020) byla poslední zveřejněná dokumentace - dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro veřejné projednání z roku 2018, proto jsou ve sdělení uvedeny informace z této dokumentace. V této době byly sice požadavky k úpravě dokumentace předány zhotoviteli územního plánu, nicméně pořizovatel nemohl předjímat, zda projektant požadavku vyhoví a dokumentaci upraví, nebo požadavku nevyhoví a toto řádně odůvodní. Tato informace byla pořizovateli známa až po odevzdání dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání, tedy dne 9. 4. 2021. Informace byla zveřejněna až při zveřejnění dokumentace pro opakované veřejné projednání nového návrhu územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou – tedy 19. 4. 2021.

Podatel dále v textu podání uvádí: „*Nutno poznamenat, že žádný z uvedených pozemků za posledních 30 let nepatřil zřizovateli ZŠ Kaplického. Jinými slovy lze požadavek číst – „pozemky patří Lankovi, nutno zařadit do ploch zeleně“*. K tomuto je nutné konstatovat, že obecně územní plán ve své podrobnosti neřeší vlastnické vztahy v území, neboť vymezuje jednotlivé funkční plochy, které se zpravidla skládají z více pozemků. Vlastnictví konkrétních pozemků není pro určení funkční plochy rozhodující. Dále je třeba uvést, že sám podatel v textu uvádí, že prodej pozemků by realizován Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v roce 2021, tudíž podatel pozemky získal do vlastnictví až v roce 2021. Uvedené požadavky, na základě kterých byl pozemek zahrnut do ploch zeleně sídelní, byly, jak je již výše uvedeno, projektantovi předány ke dni 19. 10. 2020, tedy před realizací prodeje.

Dále podatel uvádí informace o přínosu pro rozpočet statutárního města Liberec a vypočítává výši daně z nemovitých věcí za řešené pozemky a realizovaný záměr. K tomuto pořizovatel konstatuje, že informace o přínosu do rozpočtu statutárního města Liberec ani výše daní z nemovitých věcí není předmětem řešení územního plánu a nebude se k nim dále vyjadřovat, protože mu to nepřislouží.

V závěru podatel uvádí informace o dostupnosti inženýrských sítí na hraně pozemku v dostatečné kapacitě. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení či občanské vybavení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterými je v tomto případě zdraví a hygiena obyvatel. U rozvojové plochy pro bydlení navazující na pozemky podatele je uvedena podmínka „IN“, která ukládá v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. V předchozích fázích procesu projednání, kdy byly pozemky vymezeny v ploše občanského vybavení 6.07.O.3.25.30.s, byla i tato plocha zatížena výše uvedenou podmínkou IN. Z toho vyplývá, že z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu projektant územního plánu vyhodnotil, že není lokalita vyřešena, jak se podatel domnívá.

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

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0005 – Lukáš Plechatý

CJ MML 123257/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 510/1

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

Text námitky:

Nesouhlasím s regulačním kódem SM.3.25.40.s.  
 Požaduji SM.5.25.40.s. (5 metrůvých stromů)  
 Nesouhlasím s zařazením části pozemku do ploch P6.29 (Podvodňový plán)  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ:

Myslím si, že celý pozemek by měl být zařazen v plochách SM.  
 Neboť se mi tím povodňovým pásmem znehodnocuje pozemek.  
 V současném ÚP byl celý pozemek veden jako VD.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel nesouhlasí s regulačním kódem na pozemku parc. č. 510/1 v k.ú. Doubí u Liberce a požaduje zvýšení podlažnosti na 5. Zároveň nesouhlasí s vymezením plochy sídelní zeleně jako protipovodňového opatření na části pozemku.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen v ploše smíšených aktivit s regulačním kódem A.3.25.40.s a část pozemku byla vymezena v ploše sídelní zeleně 6.29. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek vymezen v ploše smíšené obytné městské s regulačním kódem SM.3.25.40.s a v ploše zeleně sídelní P6.29.ZS. Vymezení ploch na pozemku je prostorově stejné v obou fázích projednání ÚPL.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**



## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0006 – Lukáš Plechatý

CJ MML 122008/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 1059, 1058/1

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

## Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlasím s ponechání ploch jako ploch rekreačních, nesouhlasíme s regulačním kódem RI.1.5.90.V

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

## ODŮVODNĚNÍ:

Nesouhlasím s ponecháním ploch v plochách rekreace. Žádám, aby byly plochy v souladu s vyjádřeními projektanta a pořizovatele územního plánu uvedeny jako plochy smíšených aktivit. Jedná se o pozemky mezi plochami výroby a plochami bydlení – BO. Jako přechodové jsou uváděny plochy smíšených aktivit, které mají být jakousi přechodovou plochou mezi výrobou a bydlením. Rekreace přímo v sousedství ploch výroby není prakticky možná. Nebo žádáme o změnu regulačního kódu na RI.1.20.70.

Velmi bych rád viděl stanoviska příslušných dotčených orgánů, např. Ochrany ZPF nebo případně orgánů ochrany přírody.

## Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro rekreaci na pozemcích parc. č. 1059, 1058/1 v k.ú. Doubí u Liberce, nesouhlasí ani s regulačním kódem. Požaduje na pozemcích vymežit plochu smíšených aktivit.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny v ploše rekreace s regulačním kódem 7.110.R.1.5.90.v. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky vymezeny v ploše rekreace individuální s regulačním kódem Z.7.110.RI.1.5.90.v.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**

## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0007 – Ing. Lukáš Plechatý, Miroslav Lhota

CJ MML 122010/21

**katastrální území:** Doubí u Liberce

**pozemky parc. č.:** 762/1, 759

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlasím s částečným převodem ploch do ploch nezastavitelných – sídelní zeleň. Nesouhlasím s veřejně prospěšnou stavbou- VPS dopravní infrastruktury (viz náčrty), jedná se o znehodnocení pozemku.

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nesouhlasím s částečným převodem ploch do ploch nezastavitelných – sídelní zeleň (ZS). Jedná se o pozemky přímo navazující na průmyslovou zónu JIH. Pozemky je možné alespoň z části, která je mimo ochranná pásma lesa a dráhy, využít pro plochy smíšených aktivit – SM Komunikace na pozemku p.č. 759 je nevyužívaná, – historicky se jedná o místní komunikaci, může být zahrnuta do ploch zastavitelných nebo určena jako VPS k výkupu.

S ohledem na změny platného územního plánu (změna ploch z bydlení na výrobu drobnou, přetrasování napojení prům. zóny apod.), které přímo podporují rozvoj v průmyslové zóně, vnímám ponechání nezastavitelných pozemků v mém vlastnictví jako diskriminační a neodůvodněné.

Velmi bych rád viděl stanoviska příslušných dotčených orgánů, např. Ochrany ZPF nebo případně orgánů ochrany přírody.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 762/1, 759 v k. ú. Doubí u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako návrhové plochy smíšených aktivit (SA) a na východním okraji jako návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako návrhové plochy smíšených aktivit (A), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a na východním okraji jako návrhové plochy veřejných prostranství (P), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako návrhové plochy smíšených aktivit (A), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a na východním okraji jako návrhové plochy veřejných prostranství (P), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a na východním okraji jako návrhové plochy veřejných prostranství (P), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako plochy změn smíšené obytné městské (SM) a stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 762/1 je veden jako plochy změn smíšené obytné městské (SM) a stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 759 je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s vymezením ploch sídelní zeleně a s vymezením veřejně prospěšné stavby na části pozemků parc. č. 762/1, 759 v k.ú. Doubí u Liberce.

V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání ÚP (2021) byla námitka 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 námitce nevyhovět.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě zadání územního plánu schváleného ZM. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány.

Uvedené plochy se nacházejí na okraji průmyslové zóny Jih mezi areálem společnosti Denso a bývalou drůbežárnou. V konceptu územního plánu (2011) projektant v návaznosti na areál bývalé drůbežárny rozvojové plochy smíšených aktivit. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, na základě podaných námitek a připomínek uplatněných ke konceptu ÚP (2011), k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního pilíře nad hospodářským. Podmínky pro rozvoj pracovních míst jsou vytvořeny v jiných lokalitách. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou uspokojeny zájmy obyvatel čtvrti Doubí. Lokalita Doubských rybníků představuje významné rekreační zázemí pro denní rekreaci obyvatel této čtvrti.

Na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem města Liberce dne 19. 1. 2012 došlo k úpravě řešení v této lokalitě. Pokyny zněly „plochy 7.07.SA3, 6.89.SA3, 6.92.SA3 prověřit ve vazbě na nové řešení sběrné obvodové komunikace, řešit pěší a cyklo prostupnost územím“ a „ve vazbě na změnu trasy sběrné obvodové komunikace v části kolem průmyslové zóny jih přerušit plochy 7.07.SA3, 6.89.SA3 a 6.92.SA3 – část ploch 7.07.SA3 a 6.89.SA3 vymezit pro zeleň.“ Plocha smíšených aktivit 7.07.A2.25.40 proto byla výrazně zmenšena tak, aby přirozeně doplnila stabilizované plochy smíšených aktivit podél ulice Pilínkovská. Dopravní napojení 7.74.VK a 6.90.VK bylo na namítaných pozemcích vypuštěno.

Ve východní části pozemku je vymezen koridor pro modernizaci a zdvojkolejnění železniční trati. Tento koridor vychází z koridoru konvenční železniční dopravy ŽD8 navržený PÚR ČR, hranice Polsko/ČR – Liberec – Mladá Boleslav – Praha, zpřesněný v ZÚR LK jako koridor mezinárodního významu ŽD8\_D26 úsek hranice SK/LK – Liberec, modernizace s novostavbami úseků, elektrizace, zdvojkolejnění a dále zpřesněný územním plánem Liberec. V souladu s §36 odst. 5) stavebního zákona jsou zásady územního

rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Zkvalitnění železniční dopravy je ve veřejném zájmu. S vymezením koridoru vyslovilo souhlas i Ministerstvo dopravy. Zástavba části pozemku zasaženém tímto koridorem by v budoucnu mohla znemožnit modernizaci této trati, a proto zde není možné vymezit zastavitelnou plochu.

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. Z toho důvodu byla plocha smíšených aktivit zcela vypuštěna.

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.

Na základě námítky podané k novému návrhu pro veřejné projednání (2018) bylo území znovu prověřeno a na pozemku parc. č. 762/1 byla vymezena plocha změn smíšená obytná městská Z7.07.SM.2.25.40.p na části mimo železniční koridor tak, aby přirozeně doplnila proluku v zástavbě. Vymezením zastavitelné plochy nedochází k rozšiřování zástavby do volné krajiny a narušení organizace půdního fondu.

Pozemek parc. č. 759 zůstal zařazen do ploch veřejných prostranství (P), což koresponduje se způsobem využití pozemku „ostatní komunikace“ vedeným v katastru nemovitostí. Zároveň zachovává možnost přístupu k drážnímu propustku umístěném na východním konci pozemku parc. č. 759.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak část pozemku parc. č. 762/1 dříve vedená v plochách sídelní zeleně navržena zčásti do ploch smíšených obytných městských (SM) a zčásti do ploch zeleně sídelní (ZS). Pozemek parc. č. 759 zůstal zařazen do ploch veřejných prostranství – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), což koresponduje také se způsobem využití pozemku „ostatní komunikace“ vedeným v katastru nemovitostí a zachovává možnost přístupu k drážnímu propustku.

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 námitce nevyhovuje.**

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0008 – Ing. Jiří Lank

CJ MML 118818/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 705, 706

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky:

**NÁMITKA: Nesouhlasím s prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch**

## ODŮVODNĚNÍ:

Dne 2.7.2018 byla podána Námitka k návrhu nového územního plánu Liberce původním vlastníkem, mimo jiné s odůvodněním, že na ploše je již zbudované pevné oplocení. K Námitce bylo přiloženo i geodetické zaměření vjezdu a oplocení.

Dle skutečně zabrané plochy uvnitř oplocení byl uhrazen odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF ve výši 155.155,- Kč a 2.040,- Kč (MML/ZPOP/Kli/194365/18-SZ146999/18/3 a MML/ZPOP/Kli/078658/19-SZ036654/19/3).

Dále bylo ke stejnému prostorovému uspořádání vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru územního plánování č.j. UP/7110/216921/20/Br-UPUP ze dne 18.12.2020. K vydání tohoto stanoviska byl přiložen stejný geometrický plán jako v minulosti pro námitky a odvod ze ZPF apod.

Zároveň na uvedené ploše proběhla dne 13.5.2020 kontrolní prohlídka oddělení státního stavebního dozoru MML. V uvedeném protokolu je uvedeno: „bylo provedeno – zpevněná plocha (štěrková), oplocení, osvětlení přípojka vody, rozvody elektro, bezodtoká jímka se stavební buňkou.“ Ve vyjádření účastníků kontrolní prohlídky je uvedeno: „p. Lank. Uvedené pozemky jsem zdědil v rámci dědického řízení spolu s bratrem. Stavbu jsem neprováděl.“

Na základě výše uvedeného žádám, aby byl zakres zastavitelné plochy upraven dle současného stavu, který je odboru ÚP znám již od roku 2018, protože náklady na úpravu nezaviněného stavu by byly statisícové (úprava zpevněné plochy, přestavba oplocení o délce 100 m, demontáž a montáž stožárů osvětlení, úprava elektroinstalace vč. vedení pro kamerový systém a zabezpečovací zařízení, přemístění kancelářského kontejneru apod.).

Stejným postupem je ex-post legalizována i výstavba OC Plaza, kde část o výměře cca. 1.650 m<sup>2</sup> byla povolena, a je postavena v nezastavitelných plochách „Z – plochy urbanizované zeleně“ a v novém návrhu územního plánu je užití měněno na plochy zastavitelné (SC).

Nad rámec výše uvedeného příkládám zakres, ze kterého je zřejmé, že mezi řešenými pozemky a rybníkem je ponechán pás volné zeleně o minimálně šířce 9,7 m.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 705 a 706 v k. ú. Doubí u Liberce (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 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): zčásti stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a zčásti návrhové plochy pracovních aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): zčásti plochy změn smíšené obytné městské (SM) a zčásti stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): zčásti plochy změn smíšené obytné městské (SM) a zčásti stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 705 a východní část pozemku parc. č. 706 do návrhových ploch pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), západní část pozemku parc. č. 706 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a severní část pozemku parc. č. 706 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s prostorovým uspořádáním zastavitelných ploch na pozemcích parc. č. 705 a 706, k.ú. Doubí u Liberce a požaduje vymežit plochu k legalizaci současného stavu.

V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání ÚP (2021) byla námitka 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 námitce nevyhovět.

V konceptu územního plánu (2011) byla na uvedených pozemcích vymezena nezastavitelná plocha, přes kterou byla navržena trasa biokoridoru 1496/1499. Dle ustanovení § 4 základní povinnosti při obecné ochraně přírody odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb.: *Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.*

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) byly k navržené funkční ploše na pozemcích uplatněny námitky. V rámci pokynů pro zpracování návrhu ÚP (2012) doporučil pořizovatel Zastupitelstvu města



Liberec schválit pokyn „*prověřit trasu biokoridoru a možnost vymezení zastavitelné plochy*“. Pokyn byl schválen.

Na základě uplatněných námitek bylo prověřeno vymezení funkčních ploch a trasy biokoridoru. V novém návrhu ÚP projektant zachoval nezastavitelnou plochu 457.Z a biokoridor vzhledem k tomu, že vhodnější umístění trasy biokoridoru nebylo nalezeno a lokality Doubských rybníků má pro místní obyvatele nenahraditelný rekreační potenciál. Toto řešení odpovídá celkové koncepci ÚPL, v souladu s kterou jsou na území města vytvářeny pásy zeleně pronikající do městské zástavby.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě zadání schváleného ZM. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Dotčené orgány z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. s takto navrženým prvkem ÚSES souhlasily. Celý územní systém ekologické stability na území města prošel při pořizování ÚPL revizí zpracovanou autorizovanou osobou – projektantem územních systémů ekologické stability. Na základě této revize byl systém vymezen do konceptu ÚP (2011).

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.

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.

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.

Dne 13. 10. 2016 nabylo právní moci územní rozhodnutí pro stavbu haly, administrativní budovy a navazujících staveb. Proto byla na části pozemků v rámci úprav nového návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2018) vymezena návrhová plocha smíšených aktivit 6.208.A.2.40.20.s. Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání nového návrhu územního plánu (2018) byla návrhová plocha 6.208.A.2.40.20.s rozšířena, aby byla v souladu s vydaným územním rozhodnutím. Biokoridor byl zúžen tak, že realizace záměru nebude znemožněna a zároveň bude trasa regionálního biokoridoru podél Doubských rybníků zachována.

Vymezení plochy smíšené obytné městské kopíruje vymezení plochy pracovních aktivit z územního plánu města Liberce z r. 2002. Pruh zeleně sídelní ale byl protažen až k ulici Minkovická, a to z důvodu funkčnosti biokoridoru, který propojuje oblast Doubských rybníků s Doubským potokem. Vzhledem k nutnosti spojitosti biokoridorů a vzhledem k zastavěnosti dané lokality nebylo možné vést biokoridor jinudy. Bylo prověřeno, že realizace záměru povoleného výše zmíněným územním rozhodnutím bude při novém vymezení biokoridoru možná.

Podatel požaduje vymezení funkčních ploch dle skutečně provedeného oplocení. K tomu také doložil protokol z kontrolního dne na dané stavbě, kde je uvedeno: „bylo provedeno zpevněná plocha šterková, oplocení, osvětlení, přípojka vody, rozvody elektro, bezodtoká jímka se stavební buňkou. Zpevněná plocha a oplocení jsou částečně provedeny v rozporu s územním rozhodnutím č.j. SURR/7130/053748/16-Šá ze dne 13. 9. 2016.“ Část zpevněné plochy a oplocení byla provedena v rozporu s územním rozhodnutím a územním plánem, a to jak ÚPML tak i ÚPL, přičemž zasahuje do nově vymezovaného biokoridoru.

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 je zachovat. Nelze tedy nadřazovat osobní zájem jednotlivých vlastníků pozemků nad zájmem veřejným, v tomto případě ochranou přírody a krajiny.

Podatel se domnívá, že rozsah staveb vybudovaných nad rámec rozsahu povoleného územním rozhodnutím, byl posvěcen vydáním souhlasného závazného stanoviska k dělení pozemků. Přitom v tomto stanovisku je psáno, že *dělení pozemků za účelem zajištění připojení pozemků na komunikaci (jak je uvedeno v žádosti) není konkrétním záměrem, který se posuzuje z hlediska územního plánu. Případný záměr bude posuzován samostatným závazným stanoviskem orgánu územního plánování na základě podané žádosti a projektové dokumentace. Na případný záměr bude požadováno komplexní řešení.* Úřad územního plánování dokumentaci ke konkrétnímu záměru neobdržel, proto nelze tvrdit, že úřad územního plánování souhlasí se stávajícím faktickým prostorovým uspořádáním, které je v rozporu s územním plánem i s vydaným územním rozhodnutím.

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 novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože tato úprava podatelé stále umožňuje realizovat záměr, na který bylo vydáno územní rozhodnutí.

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

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

## Námítka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0009 – Ing. Jiří Lank

CJ MML 118815/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 490/31, 490/102, 490/108

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlasím se změnou oproti předchozím návrhům a konceptu \_\_\_\_\_

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

ODŮVODNĚNÍ:

V konceptu Územního plánu byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „BC“. V návrhu z června 2013 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro společné jednání z března 2016 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro společné jednání z roku 2018 byly uvedené pozemky zařazeny do zastavitelných ploch „O“. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání z dubna 2021 jsou pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch „Z“

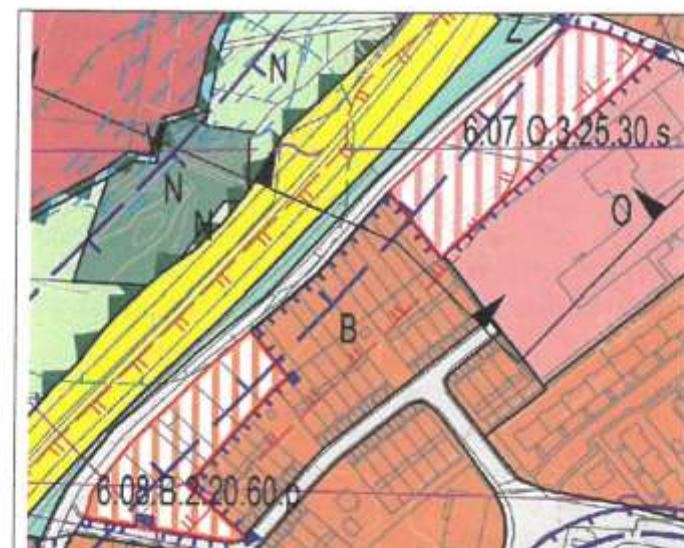


Jak uvedeno výše, tak v průběhu pořizování nového územního plánu byly pozemky 4 x umístěny v plochách zastavitelných, až v poslední páté fázi jsou pozemky zařazeny do ploch nezastavitelných.

Úřad zastupování státu ve věcech majetkových v roce 2021 realizoval prodej pozemku p.č. 490/31 a v Aukční vyhlášce EA/ULB/015/2021 ze dne 26.1.2021 je uvedeno: „Dle návrhu nového územního plánu statutárního města Liberec bylo stanoveno funkční využití „plochy občanského využití (O)“. Z hlediska nově pořizovaného územního plánu se jedná o plochy „návrhové“, které jsou „zastavitelné“. Vydání nového ÚP se předpokládá začátkem roku 2022.“ ÚZSVM tyto informace získal ze sdělení odboru ÚP MML č.j. UP/7110/226929/20/Br-UPUP ze dne 1.12.2020.

**Uvedená informace byla zásadní pro rozhodnutí pozemky zakoupit.** Tato informace byla OÚP do Sdělení pro ÚZSVM zadána i přes to, že dne 19.10.2020 byly zhotoviteli ÚP předány „Požadavky k úpravě dokumentace nového návrhu územního plánu Liberce pro opakované veřejné projednání.“ V uvedených požadavcích je uvedeno: „ZŠ Kaplického v Doubí – po prověření koncepce rozvoje a potřeb základní školy bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že škola nepotřebuje výrazný rozvoj. Bylo vyhodnoceno, že pozemky parc. č. 490/102, 490/31, 490/122, 490/108 s přihlédnutím k zatížení hlukem jsou obecně nevhodné k jakékoliv zástavbě – zařadit do ploch zeleně.“ Nutno poznamenat, že žádný z uvedených pozemků za posledních 30 let nepatřil zřizovateli ZŠ Kaplického. Jinými slovy lze požadavek číst – „pozemky patří Lankovi, nutno zařadit do ploch zeleně.“

Uvedená změna je tak diskriminační i za situace, kdy od zadání pořízení ÚP v roce 2012 do dubna 2021 byly uvedené pozemky řešeny v rámci bloku, jak je zřejmé z níže uvedených snímků.

	<p>Stávající Územní plán města Liberec</p>
	<p>Koncept Územního plánu</p>
	<p>Návrh Územního plánu (červen 2013)</p>

	<p>Nový návrh pro veřejné projednání (březen 2016)</p>
	<p>Nový návrh pro společné projednání (2018)</p>
	<p>Nový návrh pro opakované společné projednání (2021)</p>

V Odůvodnění rozvojových ploch je k řešeným plochám pod kódem 6.07.O.3.25.30.o uvedeno: „Po KO (konceptu) změněna funkce (O) – rozšíření ZŠ Doubí dle požadavku občanů a okolních obcí, po VP2 vyřazena – nepotřebná v aktualizované koncepci ZŠ.“

Jak je zřejmé z pořizování Územního plánu, tak v konceptu byly plochy zařazeny do zastavitelných ploch bydlení čisté. Po zveřejnění konceptu v roce 2012 byly plochy zařazeny

do zastavitelných ploch občanské vybavenosti. Avšak po veřejném projednání v roce 2018 plochy nezůstávají logicky ani v plochách bydlení čisté, ani v plochách občanských. Tudíž by dle posledního návrhu měly zůstat nezastavitelné a nevyužitelné.

Tento prudký obrat v pořizování územního plánu není pro spoluvlastníka řešených pozemků nikterak logický, protože v celém bloku mezi ulicí Hodkovická a dálnicí D10 jde o jedinou plochu, která má „plnit funkci“ veřejné zeleně. Nutno ale brát v úvahu, že dané plochy nejsou jako zeleň využitelné. Na řešených pozemcích byl umístěn protihlukový val při výstavbě sídliště Doubí II, který již nyní je o 1,3 m nižší než při jeho vršení (porovnání podkladů z archivu SML a geodetického zaměření).



Pozemky byly pořizeny právě kvůli možnosti rozšíření ploch občanské vybavenosti (sociální a zdravotní služby, škola, školka, dětský klub atd.).

Součástí uvažované výstavby musí být dle předposledně navrhovaného koeficientu 30 % zeleně.

Dle předposledně navrhovaného koeficientu patrovosti, by zde mohla stát budova o 3 NP. Takto vysoká budova by odhlučnila výstavbu sídliště Doubí II daleko efektivněji, než snižující se hliněný val.

Pokud by nedošlo ke kladnému vyřízení této námitky, budou pozemky i nadále nevzhledné, neudržovatelné a bez jakéhokoliv přínosu pro rozpočet Statutárního města Liberec.

V roce 2021 činila Daň z nemovitých věcí za pozemky p.č. 490/102 a 490/108 částku 1.687,- Kč. V případě realizace záměru o zastavěné ploše 1550 m<sup>2</sup> (koef. 25 %) a 3NP by částka činila 37.976,- Kč a zpevněné plochy o výměře 2790 m<sup>2</sup> (koef. 45 %) by částka činila 27.900,- Kč. Celkový rozdíl jen na dani z nemovitých věcí, která jde v plné výši do rozpočtu Statutárního města Liberec, činí 68.189,- Kč ročně.

Zastavitelností plochy by nedošlo k suburbanizaci a rozptýlení výstavby do krajiny. Patrovost o 3 NP je efektivním využitím zastavěné plochy (stavby by se měly zvyšovat, nikoliv plošně zvětšovat). Na hranici pozemků jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a dle sdělení správců sítí i v dostatečné kapacitě.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 490/31, 490/102, 490/108 v k. ú. Doubí u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy bydlení (BC). Pozemek parc. č. 490/108 do stabilizované plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV).

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 490/31, 490/102 návrhové plochy občanského vybavení (O). Pozemek parc. č. 490/108 stabilizované plochy občanského vybavení (O).

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. 490/31, 490/102 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a pozemek parc. č. 490/108 do stabilizovaných ploch veřejné vybavenosti - školství.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně sídelní na pozemcích parc. č. 490/31, 490/102, 490/108 v k.ú. Doubí u Liberce a požaduje vymežit pozemky do ploch občanského vybavení.

V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání ÚP (2021) byla námitka 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 námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) byla na pozemcích vymezena plocha bydlení. S tím dotčené orgány souhlasily ovšem Krajská hygienická stanice Libereckého kraje s podmínkou zpracování územní studie s důrazem na dodržení hlukových limitů. V návrhu ÚP (2012), v návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013), v novém návrhu ÚP pro společné jednání (2016) a v novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) byla na pozemcích vymezena návrhová plocha občanského vybavení, a to na základě požadavku občanů a okolních obcí na rozšíření základní školy, která je spádovou školou i pro žáky z okolních obcí. V této ploše zůstává podmínka „H1 - prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity při umísťování staveb v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

Na základě aktualizované koncepce rozvoje ZŠ v širším území, kdy byly navýšeny kapacity jednotlivých škol v okolních obcích, bylo prověřeno, že plocha vymezená za primárním účelem rozšíření kapacit ZŠ Doubí (Kaplického), je nadbytečná. Proto byly pozemky v novém návrhu ÚP pro opakované veřejné



projednání (2021) vypuštěny z ploch pro občanské vybavení. Byla jim určena funkce zeleně sídelní, a to i s přihlédnutím k jejich faktickému stavu a funkci. Jak podatel sám správně uvádí, jedná se o protihlukový val, který je porostlý zelení. Jeho funkce je hygienická a ekologická, protože masa valu tlumí hluk a vibrace z frekventované komunikace, zeleň pomáhá nejen tlumit hluk, ale také zachytává emise z dopravy, snižuje prašnost. Přínos zeleného valu pro hygienu a zdraví obyvatel je výrazně vyšší než výstavba podatelem navrhované třípatrové budovy, která by hluk pouze odklonila, ale prašnost a nečistoty z dopravy by nevyřešila.

Stromy napomáhají čistšímu ovzduší a ochlazují vzduch, snižují míru hluku a zachytávají škodliviny ze vzduchu jako např. ozon, NO<sub>x</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, oxidy síry a částice menší než 10 mikrometrů. Dle metodického pokynu ke snižování prašnosti z dopravy vydané Ministerstvem dopravy v r. 2008 má snížení podílu zeleně u komunikací za následek zvýšení emise sekundárních částic a resuspenze o 30 %. Zeleň výrazně snižuje množství pevných částic v ovzduší a má pozitivní vliv na emise CO<sub>2</sub>. Stromy váží CO<sub>2</sub> z dopravy a při fotosyntéze uvolňují do prostředí kyslík.

Mezi nejčastěji skloňované přínosy zeleně ve městě patří zlepšování kvality ovzduší, zachycování škodlivin, poskytování stínu a snižování negativního vlivu tepelného ostrova města, zvyšování biodiverzity či zajišťování pomalejšího odtoku srážkových vod.

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 zeleně sídelní.

Uváděné přirozené sesedání hliněného valu je kompenzováno růstem stromů na jeho vrcholu. Jeho účinnost se tedy v čase výrazně nemění. Přínos zeleného protihlukového valu oproti podatelem navrhované obdobně vysoké budově je výrazně vyšší, jelikož krom tlumení hluku (které by s budovou srovnatelné být mohlo) plní i funkci filtrační, a to především zachytáváním pevných částic a emisí. Zeleň zároveň zvyšuje vlhkost a snižuje teplotu okolního prostředí. Hygienický a mikroklimatický přínos zeleně oproti stavbám je nesporný.

Pozemky sice navazují na rozvojovou plochu pro bydlení, nicméně na rozdíl od ní nejsou chráněny stávající protihlukovou stěnou. To zejména proto, že pozemky samotné jsou protihlukovým valem, který je z hlediska zmírňování negativní zátěže z frekventované komunikace účinnější.

Hygienické limity související s rušivými a škodlivými účinky hluku se u staveb občanského vybavení řeší stejnou měrou jako u staveb pro bydlení.

Priorita č. 23 PÚR ČR shodně s prioritou č. 12 ZÚR LK doporučují zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů

pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Priorita č. 14 ZÚR LK také doporučuje „důsledným zamezením dalších nežádoucích civilizačních projevů na bezpečnost a kvalitu životního prostředí chránit obytné hodnoty území před devastací a znečištěním“.

S přihlédnutím k veřejným zájmům jsou pozemky k jakékoliv zástavbě nevhodné. Až do r. 2018 byly v ÚPL pozemky navrhovány jako plochy občanského vybavení pro rozvojové potřeby školy. Ačkoli byly pozemky vymezeny jako zastavitelné, neznamená to, že by se nutně přímo na nich mohla a měla realizovat výstavba. Koeficient zastavění nadzemními stavbami se vztahuje na celý funkční blok – funkční plochu. S větší výměrou funkční plochy by bylo možno zastavět větší část pozemku školy v té části, která je pro výstavbu vhodná. Vzhledem k tomu, že rozvojové potřeby školy nejsou tak velké, jak bylo dříve předpokládáno, byly pozemky podatele zařazeny do ploch zeleně sídelní, aby mohly v souladu s faktickým stavem plnit stávající funkci protihlukového valu.

V územním plánu z r. 2002 jsou pozemky parc. č. 490/31, 490/102 vedeny jako plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Pouze pozemek parc. č. 490/108 je veden v plochách veřejné vybavenosti – školství, ačkoli reálně již je i ten protihlukovým valem a k areálu školy nenáleží. ÚPL reflektuje tento stávající stav a navrhovaným funkčním využitím pozemků navazuje na ÚP z r. 2002.

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. Zároveň nelze garantovat, že pozemky zůstanou ve všech fázích pořizování vymezeny ve shodných funkčních plochách.

Podatel v textu uvádí, že informace o tom, jak jsou pozemky vymezeny v nově pořizovaném územním plánu, byla zásadní pro rozhodnutí pozemky zakoupit při realizaci prodeje pozemků Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jak podatel uvádí, informace byly získány ze sdělení vydaného Magistrátem města Liberec, odborem územního plánování, oddělením úřadu územního plánování č.j. UP/7110/226929/20/Br-UPUP ze dne 1.12.2020. K tomuto pořizovateli uvádí, že informace o tom, že nově pořizovaný územní plán může v průběhu tvorby měnit, byly obsaženy také ve vydaném sdělení ze dne 1. 12. 2020, na které se podatel odkazuje. V závěru zmiňovaného sdělení je uvedeno: *„Toto je jen předběžná informace z nově pořizovaného územního plánu, který nemusí být v této podobě schválen a vydán. Do doby schválení a vydání nově pořizovaného územního plánu se rozhoduje podle platného územního plánu města Liberec“*

Podatel v textu námítky dále uvádí, že odbor územního plánování vydal dne 1. 12. 2020 sdělení, ve kterém uváděl, že pozemky jsou v novém návrhu ÚP vedeny v plochách občanského vybavení, zatímco v požadavcích k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání ze dne 19.10.2020 již bylo v bodě 70 uvedeno: *„ZŠ Kaplického v Doubí – po prověření koncepce rozvoje a potřeb základní školy bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že škola nepotřebuje výrazný rozvoj. Bylo vyhodnoceno, že pozemky parc. č. 490/102, 490/31, 490/122, 490/108 s přihlédnutím k zatížení hlukem jsou obecně nevhodné k jakékoliv zástavbě - zařadit do plochy zeleně“*. K tomuto pořizovateli konstatuje, že požadavky k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání byly formulovány

pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nového návrhu (2018) pro to, aby mohl pořizovatel zajistit u projektanta úpravu nového návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání – dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona (úprava dokumentace pro opakované veřejné projednání nového návrhu). Požadavky byly zhotoviteli nového územního plánu předány ke dni 19.10.2020. Dokumentace, pro jejíž tvorbu byly požadavky podkladem, byla odevzdána projektantem pořizovateli ke kontrole dle uzavřené smlouvy o dílo a jejích dodatků ke dni 9. 4. 2021. Zveřejněna prostřednictvím veřejné vyhlášky byla dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání dne 19. 4. 2021. V době vydání zmiňovaného sdělení (1. 12. 2020) byla poslední zveřejněná dokumentace - dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro veřejné projednání z roku 2018, proto jsou ve sdělení uvedeny informace z této dokumentace. V této době byly sice požadavky k úpravě dokumentace předány zhotoviteli územního plánu, nicméně pořizovatel nemohl předjímat, zda projektant požadavku vyhoví a dokumentaci upraví, nebo požadavku nevyhoví a toto řádně odůvodní. Tato informace byla pořizovateli známa až po odevzdání dokumentace nového návrhu územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání, tedy dne 9. 4. 2021. Informace byla zveřejněna až při zveřejnění dokumentace pro opakované veřejné projednání nového návrhu územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou – tedy 19. 4. 2021.

Podatel dále v textu podání uvádí: „*Nutno poznamenat, že žádný z uvedených pozemků za posledních 30 let nepatřil zřizovateli ZŠ Kaplického. Jinými slovy lze požadavek číst – „pozemky patří Lankovi, nutno zařadit do ploch zeleně“*. K tomuto je nutné konstatovat, že obecně územní plán ve své podrobnosti neřeší vlastnické vztahy v území, neboť vymezuje jednotlivé funkční plochy, které se zpravidla skládají z více pozemků. Vlastnictví konkrétních pozemků není pro určení funkční plochy rozhodující. Dále je třeba uvést, že sám podatel v textu uvádí, že prodej pozemků by realizován Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v roce 2021, tudíž podatel pozemky získal do vlastnictví až v roce 2021. Uvedené požadavky, na základě kterých byl pozemek zahrnut do ploch zeleně sídelní, byly, jak je již výše uvedeno, projektantovi předány ke dni 19. 10. 2020, tedy před realizací prodeje.

Dále podatel uvádí informace o přínosu pro rozpočet statutárního města Liberec a vypočítává výši daně z nemovitých věcí za řešené pozemky a realizovaný záměr. K tomuto pořizovatel konstatuje, že informace o přínosu do rozpočtu statutárního města Liberec ani výše daní z nemovitých věcí není předmětem řešení územního plánu a nebude se k nim dále vyjadřovat, protože mu to nepřislouží.

V závěru podatel uvádí informace o dostupnosti inženýrských sítí na hraně pozemku v dostatečné kapacitě. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení či občanské vybavení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterými je v tomto případě zdraví a hygiena obyvatel. U rozvojové plochy pro bydlení navazující na pozemky podatele je uvedena podmínka „IN“, která ukládá v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. V předchozích fázích procesu projednání, kdy byly pozemky vymezeny v ploše občanského vybavení 6.07.O.3.25.30.s, byla i tato plocha zatížena výše uvedenou podmínkou IN. Z toho vyplývá, že z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu projektant územního plánu vyhodnotil, že není lokalita vyřešena, jak se podatel domnívá.

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

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

## Námitka k novému návrhu pro opakované veřejné projednání

OVP\_0010 – JoLaCar Liberec, s.r.o.

CJ MML 118800/21

katastrální území: Doubí u Liberce

pozemky parc. č.: 369, 370, 371, 372

**Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání.**

### Text námitky:

Navrhujeme, aby pozemky p.č. 369, 370, 371 a 372 v k.ú. Doubí u Liberce ve vlastnictví společnosti nebyly znehodnoceny změnou na zeleň a byly ponechány v současné funkci SS – plochy smíšené obchodní.

### ODŮVODNĚNÍ:

Z námi dostupných zdrojů je zřejmé, že dne 17.3.2016 byla podána Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce s odůvodněním, že pozemek byl zakoupen v roce 2016 na základě Územně plánovací informace ze dne 26.1.2016.

Dále je zřejmé z dostupných zdrojů, že dne 4.5.2018 byly doplněny dokumenty k výše uvedené připomínce.

Dále je zřejmé, že dne 2.7.2018 byla podána Námitka k návrhu nového územního plánu Liberce, a to s odkazem na:

- nemožnost veřejného přístupu z důvodu existence oplocení dle stavebního zákona,
- existenci oplocení a přípojek elektrické energie,
- čl. 11 Listiny základních práv a svobod,
- upozornění na náhradu škody ve výši cca. 6.500.000,- Kč,
- hodnocení stavu přírodní složky RNDr. Jiřího Vávry, CSc.

statutární město Liberec  
Doručeno: 02.06.2021  
CJ MML 118800/21  
Listy: 3                      příloh: 0

Řešené pozemky jsou k dnešnímu dni evidovány jako tzv. **brownfield** (Brownfieldem se podle obecné definice rozumí nemovitost, která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako **pozůstatek** průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. **Brownfield nelze vhodně a efektivně využít, aniž by proběhl proces jeho regenerace**) v Národní databázi brownfieldů, která je spravovaná agenturou CzechInvest jakožto příspěvkovou organizací Ministerstva průmyslu a obchodu. Podle „**Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024**“ ve znění její aktualizace, která byla vzata na vědomí vládou ČR dne 8. července 2019, je **revitalizace a znovuvyužití brownfieldů přínosem k hospodárnému využívání zastavěného území a rozvoji měst a obcí**. Řešení revitalizace brownfieldů vyžaduje **zapojení a koordinaci všech zainteresovaných stran, a to jak na úrovni horizontální, tak na úrovni vertikální**. Důležitá je zejména **spolupráce měst a obcí**.

Společnost tímto nad rámec sděluje Statutárnímu městu Liberec, že v případě změny zastavitelných pozemků na nezastavitelné musí předpokládat, že bude vymáhána škoda ve výši:

- rozdíl mezi hodnotou pořízení 26.582.040,- Kč a hodnotou nezastavitelných (úředně znárodněných) pozemků,
- újmy na devalvací obchodní společnosti ve výši 99,25 %,
- řešené pozemky tvoří zástavu společnosti vůči svým věřitelům do výše 37.400.000,- Kč, a tak další škoda vznikne rozdílem ve výši úroků smluvně zajištěných a tržními,
- ztrátou financování by došlo ke znemožnění podnikatelské činnosti společnosti.

Společnost setrvává v názorové rovině, že nesouhlasí se změnou užití na plochy nezastavitelné a v dalším společnost odkazuje na již podané připomínky a námítky předchozího vlastníka.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Opakované veřejné projednání nového návrhu ÚP (2021) se konalo dne 31. 5. 2021 formou online přenosu do sítě veřejného internetu. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 16. 4. 2021 do 7. 6. 2021. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, byl upravený nový návrh územního plánu projednáván v rozsahu měněných částí.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1) stavebního zákona vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání. V rámci vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu Liberec (2021) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na pozemcích parc. č. 369, 370, 371, 372 v k.ú. Doubí u Liberce a požaduje na pozemcích vymezit plochu smíšenou obchodní.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny v ploše sídelní zeleně. V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky vymezeny v ploše zeleně sídelní.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) došlo k obecné úpravě názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část, protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch a nikoli jejich funkční využití.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že u předmětných pozemků nedošlo ke změně funkčního využití, protože vymezení v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odpovídá vymezení v

dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Nejedná se tedy o měněnou část, proto výše uvedené pozemky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání.

**K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky k části řešení, která nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání nového návrhu územního plánu.**