



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 35

L.2.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

L.2.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0360 – Matuška Karel.....	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0361 – Matuška Karel.....	5
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0370 – Ing. Luboš Vít.....	9

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0360 – Matuška Karel

CJ MML 086122/13

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 261/1, 261/3

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

**ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ DO PLOCH OBYTNÝCH (BS) NEBO ZAHRÁDEK (ZZ)
DLE KONCEPTU ÚP**

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky byly v konceptu ÚP zařazeny jako stavební. Pozemky mají z obou stran příjezdovou komunikaci. Inž. sítě jsou zde realizovatelné. Oba pozemky navazují v návrhu ÚP na pozemky stavební. Svým charakterem nijak nebrání výstavbě RD.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 261/1 a 261/3 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemky“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky jsou vedeny jako stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel námítky požaduje zařazení předmětných pozemků do ploch zastavitelných pro bydlení nebo rekreaci.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 261/1, 261/3 navrženy do ploch smíšených obytných (BS) jako součást zastavěného území. V návrhu pro společné jednání (2012) byly pozemky vedeny jako plochy bydlení (B).

Během projednávání návrhu pro společné jednání dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením hranice zastavěného území v návrhu územního plánu. Dle stanoviska KÚLK

k návrhu ÚP (2012) bylo z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadováno tuto lokalitu vypustit, aby se nezvyšovala možnost zástavby v krajinářsky a přírodně cenném území. Na základě pokynů a jejich doplnění projektant ÚPL prověřil a upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce. V novém návrhu ÚP (2013) navrhl na pozemcích funkční využití plochy zemědělské – nezastavitelné. Toto navržení odpovídá také vymezení dle ÚPML, kde jsou pozemky zahrnuty do ploch nezastavitelných, „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitu na území Přírodního parku Ještěd, která navazuje na lesní pozemky. Pozemky leží skoro celé v ochranném pásmu lesa. Pozemky se nacházejí na pohledově velmi exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno jako v podstatě nerozvojové.

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

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu ÚPL je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, která je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

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

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

Proti vymezení předmětných pozemků do ploch zemědělských vznesl podatel tuto námitku k návrhu pro veřejnému projednání (2013) s požadavkem, aby byly pozemky zařazeny do ploch pro bydlení a umožnily tak výstavbu.

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry. Předmětné pozemky parc. č. 261/1, 261/3 neodpovídají svojí výměrou

(482 m²) velikostem okolních zastavěných pozemků. Pozemky nejsou vhodné k zastavění ani svým tvarem – úzký pruh mezi komunikací a vyježděnou cestou v příkrém svahu a také se zde nachází terénní zlom a přes pozemky částečně prochází elektrické vedení.

Na předmětných pozemcích se nenacházejí žádné stavby, nejsou to zastavěné stavební pozemky, proto není důvod pro jejich zařazení do zastavěného území.

Pozemky se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO) a téměř 0,3 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro rekreaci individuální (RI). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné a pro individuální rekreaci je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky vymezeny ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně. K této změně funkčního využití z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z) došlo na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0361 – Matuška Karel

CJ MML 086121/13

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemky parc. č.: 42/4, 46/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

UVEDENÉ POZEMKY BYLY ZAŘAZENY V KONCEPTU ÚP JAKO STAVEBNÍ.ŽÁDÁM VÁS TÍMTO ,ABY BYLY DO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAŘAZENY ROVNĚŽ JAKO STAVEBNÍ PRO VÝSTAVBU RD,POPŘÍPADĚ JAKO PLOCHY REKREAČNÍ.

ODŮVODNĚNÍ:

Uvedené pozemky se nachází při hlavní silnici vedoucí přes Hlubokou a mají dobrou dostupnost (bezproblémový přístup).Nachází se v zástavbě rodinných a rekreačních domů a těsně s nimi sousedí.Připojení na inž.sítě je řešitelné.Pozemek je k tomuto účelu vhodný.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 42/4 a 46/1 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemky“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 42/4 - návrhové plochy smíšené obytné (BS) a pozemek parc. č. 46/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel námítky požaduje zařazení předmětných pozemků do ploch zastavitelných pro bydlení nebo rekreaci.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 42/4 navržen do ploch návrhových smíšených obytných (BS) a pozemek parc. č. 46/1 byl navržen do ploch smíšených nezastavitelných (SN).

Během projednávání konceptu územního plánu dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením této lokality do návrhových ploch do bydlení.

Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) se jedná o zahušťování rozptýlené zástavby a rozšiřování do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu. Lokalitou č. 6.116.BS1 prochází částečně zatrubněný potok a lokální biokoridor, které jsou chráněny ve smyslu ust. § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Orgán ochrany přírody KÚLK ve svém stanovisku nesouhlasí s rozšiřováním zástavby do volné krajiny v PP, která by mohla vést k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Nelze vyloučit výskyt chráněných druhů živočichů či rostlin na lokalitách. Přes pozemek parc. č. 46/1 prochází lokální biokoridor 193/1480, který je součástí ÚSES.

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.

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

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

Biokoridor je existující a funkční. Vede podél okraje lesa, kde je převaha listnatých stromů a dále pokračuje podél drobné vodoteče a využívá nárosty podél cest. Trasa biokoridoru je převzata z „Revize ÚSES na území města Liberce“, která byla vypracována jako podklad pro tvorbu územního plánu. Předmětné pozemky jsou podmáčené a zarostlé rostlinami rostoucími na vlhkých a podmáčených půdách zejména podél vodotečí, která zde také protéká.

MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z platného územního plánu, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné biokoridor zachovat a pozemky vymezit jako nezastavitelné.

Na základě negativních stanovisek na lokalitu 6.116.BS1 bylo předmětným pozemkům navrženo v návrhu ÚP (2013) funkční využití plochy zemědělské – nezastavitelné. Tomuto navržení odpovídá také vymezení dle platného územního plánu, kde jsou pozemky zahrnuty do „ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině“, též plochy nezastavitelné.

Proti tomuto funkčnímu využití na předmětném pozemku vznesl majitel pozemků námitku s požadavkem, aby byly pozemky zařazeny do ploch pro výstavbu rodinných nebo rekreačních domů.

Tato plocha je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno jako v podstatě nerozvojové.

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

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce je zachována historická struktura podhorské zástavby. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, která je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843). Vymezením zastavitelné plochy na předmětných pozemcích by došlo k vyplnění proluky v zástavbě a tím ke slití roztroušené zástavby, která je cenná a typická pro tuto lokalitu.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky vymezeny ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně. K této změně funkčního využití z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z) došlo na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pozemky se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO) a téměř 0,3 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro rekreaci individuální (RI). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné a pro individuální rekreaci je dalším navýšením jejich celkové

rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0370 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 083010/13

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 259/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA: NESOUHLAS SE ZAŘAZENÍM DO ZELENĚ A ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ DO ZAHRÁDEK (ZZ)

ODŮVODNĚNÍ:

Na uvedeném pozemku byla původním vlastníkem Město Liberec uzavřena nájemní smlouva na provozování zahrádky a jako zahrádka byl pozemek využíván do konce roku 2011, kdy nájemce smlouvu vypověděl. Pozemek je svahovitý a nachází se na něm vedení NN. V novém ÚP žádám o zařazení do ploch zahrádek (ZZ).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 259/2 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel námítky nesouhlasí se zařazením do nezastavitelných ploch a požaduje zařazení do ploch zahrádek.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 259/2 navržen do ploch smíšených nezastavitelných.

V návrhu ÚPL byl pozemek parc. č. 259/2 navržen do ploch zemědělských. Proti tomuto funkčnímu využití na předmětném pozemku vznesl majitel pozemku námítku s požadavkem, aby byl pozemek zařazen do ploch zahrádek.

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu námítku vyhodnotil 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*“. Z těchto důvodů doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu pokyn „ponechat navrhovanou využitelnost pozemku parc. č. 259/2 v plochách nezastavitelných“, což je zároveň v souladu s předchozím rozhodnutím zastupitelstva, kdy v rámci vyhodnocení konceptu schválilo ponechat pozemek v plochách nezastavitelných.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Jednalo by se o zahušťování rozptýlené zástavby a rozšiřování do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

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

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce zachována historická struktura podhorské zástavby. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843). Vymezením zastavitelných ploch zahrádek a případný vznik zahrádkářských chat nebo zahrádkářských kolonií by narušil zachovanou cennou strukturu zástavby na těchto pohledově exponovaných svazích Ještědského hřbetu, které tvoří vizuální obraz města.

Předmětný pozemek parc. č. 259/2 také není svým tvarem vhodný k zastavění – úzký cíp v příkrém svahu mezi komunikací a vyježděnou cestou a terénním zlomem porostlým vzrostlou vegetací.

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 0,3 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro rekreaci individuální (RI). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro individuální rekreaci je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant

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

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

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

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