



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. 53

L.2.22 RUPRECHTICE



## L.2.22 RUPRECHTICE

### Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0027 – Miroslav Salaba .....	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0067 – Ing. Jiří Šollar, Hana Šollarová .....	5
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0107 – Michal Dvořák.....	7
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0108 – Petr Sochor .....	11
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0109 – Ing. Hans Ginzl.....	15
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0123 – Tomáš Krejčík .....	19
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0140 – Kateřina Tandlerová .....	20
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0141 – Jan Tandler .....	22
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0307 – Aleš Vavruška .....	24
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0310 – Ing. Ivana Horáčková, Ing. Martin Horáček .....	28
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0339 – Římskokatolická farnost arciděkanství Liberec p. Radek Jurnečka.....	32

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0027 – Miroslav Salaba CJ MML 066725/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 1040/2, 1040/7

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: VŠÍM, ABY VŠE UVEDENÝ POZEMEK  
BYL ZAŘAZEN DO PLOCH BYDLENÍ  
112. KONCEPT NOVEHO ÚP

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

ODŮVODNĚNÍ:  
11HOŽNIT VÝSTAVBU MALEHO RD

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1040/2 a 1040/7 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy rekreace (R),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R),

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 1040/2 a 1040/7 v katastrálním území Ruprechtice, které požaduje zařadit do funkčních ploch umožňujících stavbu rodinného domu.

V územním plánu z roku 2002 byly pozemky součástí zastavitelných ploch zahrádek a zahrádkových osad-zahrádkové osady a zahrádky (ZZ). V konceptu ÚP (2011) byly tyto pozemky zařazeny v souladu s celkovým koncepčním řešením do plochy bydlení. Projednání konceptu ÚP (2011) přineslo kategorický nesouhlas zahrádkářů a jejich zástupců proti v konceptu ÚP (2011) navržené změně funkčního využití na plochy pro bydlení.

Problematika zahrádek a chatových osad byla dlouhodobě diskutována s jednotlivými zástupci zahrádkářských kolonií po představení konceptu ÚP (2011), kde ve snaze minimalizovat roztržitost ÚP Liberec nebyly vymezeny samostatné plochy rekreace. Jednotliví vlastníci z obavy možného plošného rušení zahrádek a individuální rekreace požadovali zejména prostřednictvím svých zástupců zachování plochy zahrádek a zabránění tak živelnému přetváření ploch zahrádek na plochy bydlení s nepoměrně rozsáhlými rodinnými domy a zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu, což by vedlo k narušení pohody individuální rekreace. K tomu je nutné uvést, že zařazením zahrádek do plochy bydlení koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému „rušení“ s ohledem na to, že závisí především na vlastních nemovitostech – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim ÚP Liberec dává. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách zasažených limity (OP, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Po projednání konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12.5.2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu s realitou, s premisou, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

V souladu s výše uvedeným bylo také v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) zastupitelstvem schváleno v kapitole F. bodu 2. *Prověřit vymezení ploch pro individuální rekreaci-plochy zahrádek-dle podkladů vytvořených ve spolupráci s jednotlivými zahrádkářskými koloniemi – tabulka č.1 – „Zahrádky“, řešit s ohledem na limity využití území (především záplavová území).* Tedy pozemky především v existujících zahrádkářských koloniích (tj. i v souladu s většinovým názorem současných vlastníků) převést v návrhu pro společné jednání (2012) do funkce rekreace – zahrádky. Jednotlivé zahrádkářské kolonie byly přitom vymezeny dle podkladů zástupců zahrádkářů. Pro osadu Hrabalova, Blanická uvádí tabulka č. 1 požadavek na zařazení dotčených ploch do funkce sport a rekreace-zahrádky.

Projektant s ohledem na výše uvedené a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití stabilizované plochy rekreace (R). V následujících fázích pořízení zůstávají pozemky shodně funkčně zařazeny v plochách umožňujících individuální rekreaci.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území - pozemkem při jižní hranici prochází významný krajinný prvek ze zákona – vodní tok obklopený nivní vegetací a podmáčeným územím.

Na základě schválených pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) (bod 6.e.: „doplnit výkres zeleně, který bude znázorňovat koncepci krajiny, zejména zelené pásy doplněné o koridory pro zajištění jejich spojitosti, průchodnosti územím a možnosti jejich zkvalitnění, směry propojení zelených pásů a nově definovaných příměstských rekreačních zón“) projektant vymezil pozemky jako součást zeleného pásu (viz Výkres koncepce krajiny), který v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou. Textová část ÚP Liberec stanovuje, že zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami  $K_n$  (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochranu vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření.

Vymezení plochy rekreace s překryvem zeleného pásu v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou ÚP Liberec. I přes vymezenou zastavitelnou plochu rekreace ÚP Liberec sleduje a hájí území pro zajištění funkčnosti systému zelených pásů (cíl, který je uváděn již v zadání územního plánu a sledován v průběhu celého procesu pořízení – viz také výše uvedené). Zastavitelná plocha rekreace zůstává vymezena z důvodu existence rekreačního objektu na daném pozemku a zachování právní jistoty vlastníka pozemku a zároveň je charakterem nejbližší původnímu vymezení (plochy zahrádek a chatových osad-zahrádkové osady a zahrádky).

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Není účelné proto v územním plánu vyčleňovat jednotlivé pozemky (svou rozlohou pod podrobností územního plánu) a stanovit u nich rozdílné funkční využití podle vůle jednotlivých vlastníků zahrádek v kolonii, přičemž je třeba zdůraznit sounáležitost pozemku ke stávající zahrádkové kolonii danou zejména svým charakterem a umístěním. Na základě procesu projednání a jednání se zástupci zahrádkářských kolonií byly celé zahrádkářské kolonie vymezeny v plochách rekreace nebo v plochách bydlení. Předmětné pozemky jsou součástí plochy R.1.7.85.p, kde je koeficient zastavění stanoven dle současného stavu v území a zastavění pozemků zahrádkářskými chatkami.

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

Pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných ploch rekreace individuální (RI).

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0067 – Ing. Jiří Šollar, Hana Šollarová

CJ MML 073546/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 602/1

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMÍTKA: NEODVOLÁVÁME S VYZNAČENÍM KOMUNIKACE MEZI HODSKOU A DUPRECHTICKÝM NÁHĚTÍM PŘES POZEMEK 602/1 DO JEČMÍNKOVY ULICE. NÁVRH ŘEŠENÍ: PYZKACIT KOMUNIKACI PŘES P.C. 615 DO ULICE U PRAMENE (MĚSTA LAD) PŘES P.C. 615 DO ULICE U PRAMENE (MĚSTA LAD)

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

ODŮVODNĚNÍ: TATO NÁMÍTKA BYLA UPLATOVÁNA PŘI KAŽDEM JEDNÁNÍ O PŘÍJEMNĚ VYSTAVĚNÉ DOKUMENTY NA P.C. 600

1. NÁVRH ŘEŠENÍ JE ODSOULÁCENE INVESTOREM VYSTAVBY
2. NÁVRH ŘEŠENÍ JE ODSOULÁCENE INVESTOREM VYSTAVBY
3. JEČMÍNKOVÁ UL. JE SOUKROMÝM POZEMKEM BEZNAČENÉ VČETNĚ ASFALTOVÉHO PŮVŮCHU JE FINANCOVÁNA VLASTNÍKY PŘILEHLÝCH VE HODVĚTOSTI. MĚSTO LIBEREC ODMÍTLO JEJI REGULARNĚ PŘEVZETÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 602/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC), stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované a rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované a rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**



Podatel označil pozemek parc. č. 602/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením plochy komunikace a navrhuje vymezení plochy komunikace na pozemku parc. č. 615, který je ve vlastnictví města.

V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Dle regulativů byly součástí těchto ploch také vnitroblokové komunikace. Vývoj v dalších letech (po roce 2002) přinesl některé změny ve skutečném vývoji území. Propojení rozvojových ploch komunikací ve stávající zástavbě rodinných domů nebylo zajištěno a došlo ke zrušení průchodu. V zájmu obnovy průchodu, příp. průjezdu v území navrhl projektant v konceptu ÚP (2011) dále i v návrhu pro společné jednání (2012) propojení po pozemcích parc. č. 607/1 a 601/2 v katastrálním území Ruprechtice po části zmíněného pozemku parc. č. 602/1 nezávisle na majetkových poměrech v území. Uvedený záměr 2.75.P - propojení pěších cest u Pramenů-Horská byl vymezen pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy. Tento prostup byl považován za potřebný, a proto byl v návrhu pro společné jednání (2012) vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Z hlediska řešení koncepce dopravy a urbanistické koncepce bylo toto vymezení na předmětném pozemku logické, protože nejkratší cestou propojuje dva konce zaslepené ulice Ječmínková. Toto řešení bylo v ÚP Liberec sledováno také v návrhu pro veřejné projednání (2013), v novém návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018).

V území byla již v minulosti bohužel komunikace přerušena a stala se součástí zaplaceného areálu. V průběhu pořízení ÚP Liberec bylo projektantem území opětovně prověřováno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) po opětovném prověření navrženo vhodnější řešení - propojení do ulice U Pramenů přes pozemek parc. č. 615 a 624 (pozemky v majetku SML). Je tak zajištěna prostupnost území po pozemcích ve vlastnictví města, bez nutnosti zásahu do soukromého vlastnictví podatele.

Konkrétní umístění a trasování tohoto propojení včetně návaznosti na prozatím nevyužitý území je řešeno v územní studii Ruprechtice-Vilapark Horská. Předmětný pozemek je v novém návrhu pro veřejné projednání (2021) zařazen z větší části do stabilizované plochy bydlení všeobecného BO.2.25.50.p, severní cíp předmětného pozemku je zařazen do rozvojových ploch bydlení všeobecného Z2.16.BO.4.40.30.z. Tato regulace byla převzata z podrobnějšího prověření ve zpracované územní studii Ruprechtice-Vilapark Horská, jejíž využití bylo schváleno dne 13.8.2020.

Součástí základní vybavenosti území jsou i účelové pozemní komunikace, obslužné komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství či průchody. Zajištění prostupnosti krajiny je nutné řešit také dle zásady Z45 ZÚR LK - úkolem územního plánování je rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně a také dle § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí. Průchod je v souladu s požadavkem podatele řešen přes pozemek parc. č. 615, jeho vymezení bylo podrobněji prověřeno ve schválené územní studii.

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



## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0107 – Michal Dvořák

CJ MML 088264/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 313/1 – Baltská ulice

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

### **Připomínka k návrhu územního plánu města Liberce**

Zachovat stávající stav parcely ppč. 313/1, tzn. její nezastavitelnost, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň. Zachovat její současnou využitelnost jako vymezený prostor k volnému pobíhání psů (OZV 4/2009). Legalizovat současný stav, tzn. přiznat stávající asfaltovou plochu využívanou jako chodník, zabezpečit její opravu, osvětlení a údržbu v zimním období.

### **Odůvodnění:**

1. V okolí Baltské ulice žije velké množství starších občanů ale i rodin s dětmi. Asfaltová plocha na ppč. 313/1 slouží jako jediná bezpečná přístupová cesta k zastávce autobusů na Ruprechtické ulici, protože v Baltské ulici po celé její délce není chodník.
2. Zařazením pozemku ppč. 313/1 do kategorie stavebních pozemků bude zmenšeno procentuální zastoupení zeleně v dané lokalitě, která má sloužit všem obyvatelům. Chodník je hojně využíván k pěším procházkám zejména rodin s dětmi v kočárku.
3. Stávající pozemek ppč. 313/1 je v souladu s Obecně závaznou vyhláškou č. 4/2009 využíván širokým okolím jako vymezený prostor k volnému pobíhání psů (a venčení).
4. Výnos z prodeje pozemku se z dlouhodobého hlediska nevyrovná snížené hodnotě životních podmínek obyvatel v této lokalitě.
5. Nově navrhovaná komunikace „Nová Baltská“ je v územních plánech Liberce vedena již min. 25 let a dosud nebyla realizována. Zdá se tedy, že její výstavba není až tak potřebná.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 313/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), část stabilizované plochy bydlení (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

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

plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), rozvojové plochy dopravy silniční (DS), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), rozvojové plochy dopravy silniční (DS), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň s návrhem veřejně prospěšné stavby komunikace.

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

Podatel označil pozemek parc. č. 313/1 v katastrálním území Ruprechtice, který požaduje ponechat v nezastavitelných plochách umožňujících rekreaci obyvatel území. Požaduje zahrnout do územního plánu Liberec existující pěší chodník a zrušit dopravní propojení „Nová Baltská“ přes předmětný pozemek.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“.*

Přes předmětný pozemek byla již v územním plánu z roku 2002 trasována komunikace Nová Baltská, která je potřebnou součástí navrženého dopravního řešení severní části města. Jednalo se o veřejně prospěšnou stavbu D 10 – Baltská. Tato přeložka je pro lokalitu jedna z nejdůležitějších dopravních staveb, resp. potřebná pro řešení stávající dopravní závady. Silniční propojení ul. Horské a Ruprechtické ulice současnou trasou komunikace Baltská je již dlouhodobě nekapacitní, směrově i výškově nevyhovující (dopravní závada). Vzhledem k vlastnictví tohoto pozemku je navrhované a dlouhodobě sledované řešení této dopravní závady vhodné řešit na předmětném pozemku.

Nápravu dopravní závady v podobě vymezení veřejně prospěšné stavby přes předmětný pozemek převzal z územního plánu z roku 2002 také koncept ÚP (2011) a navrhl plochu 2.58.DS - vytvoření vnějšího městského okruhu v úseku Ruprechtická – Horská. V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato plocha označena jako 2.58.M. - „Nová Baltská“, kategorie MO2 11/8/50 - dokompletování dopravní kostry Ruprechtic tangentou v propojení Ruprechtická - Horská.

Po uplatnění tohoto podání bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona byla potvrzena potřebnost navrhovaného dopravního propojení a vhodnost jeho umístění na dlouhodobě chráněný pozemek ve vlastnictví SML.

Nová Baltská má nahradit stávající dopravně nevyhovující propojení mezi ul. Horská a Ruprechtická (stávající Baltskou ulicí v úseku mezi Vodňanskou a Ruprechtickou). Tento úsek je v současném stavu nevyhovující zejména z důvodu šířkového uspořádání a směrového vedení (malých směrových oblouků). Ulice zcela nevyhovuje z hlediska bezpečnosti provozu, a to z hlediska nejohroženějších účastníků provozu - chodců a cyklistů. Ale ani z hlediska

motorové dopravy, neboť zde lokálně nejsou ani plnohodnotné dva jízdni pruhy (šířka vozovky je lokálně okolo 4,0m bez chodníků).

Návrh tohoto propojení – přeložky Nová Baltská (mezi Vodňanskou a Ruprechtickou) by odpovídal normovým předpisům a splňoval požadavky z hlediska bezpečnosti provozu a předpokládaných intenzit dopravy ve výhledovém období.

Navržené řešení umožní zvýšit bezpečnost dopravy v území, která je velmi ohrožena. Návrh komunikačního propojení umožní oddělení motorové a pěší dopravy a také umožní odklonění části dopravy z obytné zóny na kapacitní ulici Ruprechtickou. Nová komunikace je vedena volným pásem nezastavitelných pozemků mimo obytnou zónu. Z uvedených důvodů byla zařazena její stavba do veřejně prospěšných staveb.

Dle priority č. 23 PÚR ČR je nutné podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dále pak dle priority č. 24 PÚR ČR vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

ÚP Liberec je stanovena základní koncepce, jejíž součástí je i dopravní infrastruktura města. Návrh dopravní infrastruktury byl posouzen dopravním modelem, který ověřil potřebnost jednotlivých navržených dopravních staveb a funkčnost systému jako celku. Konkrétní realizace staveb a opatření, pro které ÚP Liberec vytváří předpoklady, je pak závislá na získání finančních prostředků. ÚP Liberec vytváří územní ochranu, ale již neovlivní konečnou realizaci daného záměru.

V ÚP Liberec je tedy na předmětném pozemku zachováno vymezení veřejně prospěšné dopravní stavby VD-2.58.DS Nová Baltská. Dokompletování základní dopravní kostry Ruprechtic tangentou v propojení Ruprechtická-Horská je dlouhodobě sledovaná již v územním plánu z roku 2002. Má za cíl posílit vazby mezi částmi města v odpovídajících parametrech umožňujících veřejnou dopravu osob. Pro tuto stavbu je využíván dosud nezastavěný koridor, který má z prověřených možností nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků. Z tohoto pohledu je vymezený koridor umístěn v prověřené nejvhodnější pozici.

Severovýchodní část pozemku parc. č. 313/1 je v ÚP Liberec součástí stabilizovaného bloku BO.3.30.40.s, protože na něj přirozeně navazuje. V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Jelikož je část pozemku výměrou výrazně menší (přibližně 700 m<sup>2</sup>), požadavek je pod rozlišovací úrovní územního plánu. V tomto případě se nejedná o významné veřejné prostranství městského významu, aby bylo samostatně vymezováno. Z metodického hlediska je správné tuto část pozemku zahrnout do stabilizovaného bloku bydlení všeobecného. Dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, proto na předmětném pozemku může nadále zůstat veřejného

prostranství jako součást plochy vymezené pro bydlení. Tato veřejná prostranství jsou běžně součástí funkčních ploch určených pro bydlení.

Například pozemek parc. č. 313/2 nebo pozemky v okolí panelových domů při ulici Baltská byly již v územním plánu z roku 2002 součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého a přesto nebyly zastavěny, protože tvoří funkci zeleně v obytném prostředí a jsou jeho přirozenou součástí. Plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., mají zajistit podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Nelze tedy veškeré pozemky v plochách bydlení bezzbytkově zastavět. Také vzhledem k existenci přístřešku na smíšený a tříděný odpad a plánované veřejně prospěšné stavby Nová Baltská lze předpokládat, že pozemek nebude využit na stavbu pro bydlení.

Některé uplatněné požadavky jsou požadavky, které nelze řešit v územním plánu a jsou pod jeho podrobnost (sadové úpravy, úprava povrchu chodníku...), proto zde nebudou dále řešeny a to s odkazem na § 43 odst. 3 stavebního zákona.

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

Předmětný pozemek je vymezen částečně v plochách zeleně sídelní, a část pozemku je součástí stabilizovaných ploch bydlení všeobecného. Přes předmětný pozemek prochází veřejně prospěšná stavba VD-2.58.DS.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0108 – Petr Sochor

CJ MML 086723/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 1830, 1831, 1832

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

Tímto uplatňuji nesouhlas s navrhovaným řešením projednávaného územního plánu v Liberci pro parcelu p.č. 1831 a 1832, k.ú Ruprechtice z těchto důvodů.

Pozemek se nachází v plynule navazující místní zástavbě, je dobře přístupný z veřejné komunikace, lze napojit na inženýrské sítě ve stejném rozsahu jako veškerá okolní zástavba.

Pozemek je dostatečně velký ke stavbě RD, nebude dramaticky zhušťovat místní zástavbu. Vzhledem k výškopisu dané parcely nebude ani negativně ovlivňovat sousední okolní zástavbu.

Výstavba RD na této parcele vzhledem ke své poloze nebude negativně ovlivňovat své okolí. Nejedná se o developerský projekt a tedy žádnou masivní výstavbu, nýbrž stavbu jednoho RD k trvalému bydlení.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1830, 1831, 1832 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), ppč. 1832 - návrhové plochy bydlení (BC),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 1830, 1831 a 1832 v katastrálním území Ruprechtice. Požaduje zařadit pozemky parc. č. 1831 a 1832 do funkční plochy umožňující výstavbu rodinného domu.

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

V územním plánu z roku 2002 byla zmíněná lokalita zařazená do stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravená zeleň. Lokalita – tzv. park Chebská – byla však v následujících letech privatizována a nový majitel požádal o změnu územního plánu. Podnět byl součástí 57. změny územního plánu a byl zařazen do zpracování ÚP Liberec, to znamená, že požadavek byl prověřen, nikoli že by mu mělo být vyhověno. 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 zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení změny územního plánu. Na změnu územního plánu 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 požadované změně vyhověno.

Požadavek byl posouzen a v konceptu ÚP (2011) byla severní část lokality – pozemek parc. č. 1832 v k. ú. Ruprechtice v souladu s projednávanou změnou zařazena do plochy bydlení (2.28.BC2). Ostatní pozemky byly ponechány v nezastavitelných plochách veřejných prostranství-zeleň (VZ) pro zajištění dostatečné zeleně a veřejného prostranství v této lokalitě.

Projednání tohoto záměru v konceptu ÚP (2011) narazilo na výrazný nesouhlas obyvatelstva zmíněné lokality i libereckých občanských sdružení. Záměr byl rozporován i námitkami zástupce veřejnosti. Také dotčené orgány především z oblasti ochrany přírody uplatnily nesouhlasná stanoviska. KÚLK OOP požadoval tuto lokalitu vypustit z důvodu zástavby situované do parku, tj. do stabilizované plochy významné vzrostlé zeleně. Z důvodu ochrany dřevin dle § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny požadoval tuto plochu z návrhu pro společné jednání (2012) vyloučit. MML ŽP požadoval ponechání lokality v původní funkci dle územního plánu z roku 2002 jako veřejné zeleně. *Jedná se o plochu funkční veřejné zeleně v zastavěném území města. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny.*

Následně byl v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) schválen pokyn pro projektanta v kapitole F. bodu 23.: „*Plochu 2.28.BC2 zachovat nezastavitelnou.*“

Projektant při zpracování návrhu pro společné jednání (2012) opětovně prověřil danou lokalitu a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno zachování nezastavitelnosti pozemků. 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 a environmentálního pilíře nad zájmy rozvojovými. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním nezastavitelné plochy v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny potřeby a zájmy obyvatel čtvrti. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí. Území je k tomuto účelu dlouhodobě hájeno (viz územní plán z roku 2002).

V návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky na základě projednání zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně.

Veřejné prostranství slouží obyvatelům tohoto území pro každodenní rekreaci a relaxaci. Také dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

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

Plochy veřejných prostranství se dle § 7 výše uvedené vyhlášky obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Dle odst. (2) této vyhlášky plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy neumožňující výstavbu nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje funkční využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci obdobně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Z výše uvedených důvodů byly pozemky také v novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny shodně do nezastavitelných ploch, byl tak respektován také pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. „*nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*“.

Projektant při tvorbě nového návrhu pro společné jednání (2016) opětovně posoudil dané území a vyhodnotil vhodnost ponechání pozemků v nezastavitelných plochách s ohledem na potřebnost zachování veřejného prostranství v dané lokalitě. V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do nezastavitelné plochy sídelní zeleně a potvrzeny jako nezastavitelné.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem



na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vymezení dané nezastavitelné plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Návrh tak vychází z koncepčních zásad územního plánování a respektuje soulad soukromých a veřejných zájmů dle § 18 stavebního zákona, navazuje na vymezení této lokality v územním plánu z roku 2002.

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Dle Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Dostupnost veřejné technické infrastruktury není jediným předpokladem k vymezení zastavitelné plochy.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Došlo tak pouze k formální úpravě, která neměla vliv na výslednou možnost umístění rodinného domu, resp. nedošlo k vymezení plochy umožňující umístění rodinného domu tak, jak požadoval podatel. Změnou funkční plochy nedošlo ke změně ve smyslu zastavitelnosti pozemku.

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

Pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0109 – Ing. Hans Ginzl

CJ MML 086720/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 1746/1, 1896

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky:

#### PRIPOMÍNKA:

Zachování biokoridoru.

#### ODŮVODNĚNÍ:

V současné koncepci ÚP jsou části ploch parcel 1896, 1746/1 určeny jako zastavitelné. Navrhují, aby části parcely č. 1896 na pravé straně potoka a celý levý břeh potoka včetně celé parcely č. 1746/1 byly zachovány jako biokoridor po celé délce potoka od pramene na parc.č.2060/1 a rybníčky na parc. č. 2062 až k Javorové ulici.

Podle současného návrhu je tento biokoridor přerušen plochami pro výstavbu RD..

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1746/1 a 1896 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): ppč. 1896 – severní část návrhové plochy bydlení (BC), jižní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

ppč 1746/1 – východní část návrhové plochy bydlení (BC), západní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část návrhové plochy bydlení (B), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část návrhové plochy bydlení (B), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část návrhové plochy bydlení (B), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

Dokumentace pro vydání (2022): severní část rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 1746/1, 1896 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a požaduje zachování nepřerušované zelené pásy a zachování biokoridoru.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec námitce nevyhovět, jelikož již po konceptu byla lokalita redukována a neprochází zde prvek ÚSES.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukcí zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro

lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiné také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie. Například také umístění, hmota, tvar a architektura jednotlivých staveb umísťovaných do zastavitelné plochy bude řešena až v následujících povolenacích řízeních pro každou konkrétní stavbu, kdy bude také prověřován vliv na okolní stavby a jejich majitelé mají právo se vyjádřit.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyvážený všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zastavitelná plocha bydlení 2.27.B.3.30.40.s zůstává v následných fázích pořizování ÚP Liberec shodně vymezena a funkční využití se nemění.

K požadavku na vymezení biokoridoru na pozemcích. Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability, který je tvořený biocentry, biokoridory nadregionálního, regionálního a místního biogeografického významu. Systém ÚSES, tvořený soustavou jednotlivých **biocenter a biokoridorů**, je vymezen na celém řešeném území a plně navazuje na území sousedící. Vymezený systém vychází z řešení dle aktualizované verze územně technických podkladů nadregionálního a regionálního ÚSES a ZÚR LK.

Vymezení územního systému ekologické stability je převzato z dokumentace „Aktualizace generelu ÚSES na území města Liberce (SAUL, s.r.o. Jan Hromek – LESPROJEKT, lesnické a parkové úpravy, Ing. Hromek Jan, 06/2010)“ a zpracovány následné doplňující požadavky orgánů ochrany přírody a stav k datu zpracování ÚP Liberec (aktualizace byly vyvolány nutností odstranění nedostatků původní vymezenosti, z aktualizace stavu opakovaným terénním šetřením a dle požadavků orgánů ochrany přírody). Dle dostupných podkladů a požadavků nebyl po zhodnocení stavu na předmětných pozemcích vymezen biokoridor tak, jak požaduje podatel.

Nový návrh 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) byly pozemky v severní části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jižní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberce 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.

Plocha zeleně sídelní je oproti konceptu ÚP (2011) rozšířena na jižní část pozemku parc. č. 1746/1. Na severní části pozemků je vymezena plocha bydlení všeobecné Z2.27.BO.3.30.40.s - regulativ zde snížil výšku zástavby oproti vymezení v konceptu ÚP (2011). K úpravě rozsahu těchto ploch již v dalších fázích procesu pořízení ÚP Liberec nedošlo.

Rozvojová plocha Z2.27.BO.3.30.40.s zasahuje na severní polovinu předmětných pozemků ve shodném rozsahu jako byla vymezena v návrhu pro veřejné projednání (2013).

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0123 – Tomáš Krejčík

CJ MML 086724/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: komunikační propojení Javorová - Sovova

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námitky a odůvodnění:

ODŮVODNĚNÍ:

TILO DEJENÍ V ZÁMĚRU VYKONÁNÉ KONCEPCE  
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI JEDNOTLIVÝCH  
ČÁSTÍ POUKÁŽOU NA KONCEPČNĚ SPRÁVNĚ

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil veřejně prospěšnou dopravní stavbu Javorová - Sovová v katastrálním území Ruprechtice a souhlasí s jejím vypuštěním v návrhu pro veřejné projednání (2013).

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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 pořizovatel doporučil zohlednit námitku, jelikož se jedná o námitku souhlasnou.

V územním plánu z roku 2002 je ulice Javorová a Sovova propojena v souladu se skutečným stavem. Komunikace je zde na terénu, bez chodníků, s řadou dopravních závad. Provoz je z důvodu bezpečnosti chodců zpomalován krátkými příčnými prahy, vzhledem k terénní konfiguraci jsou výškové i směrové poměry komunikace na hranici únosnosti (nenormové). Ve fázi průzkumů a rozborů bylo posouzeno a v konceptu ÚP (2011) navrženo zkapacitnění uvedeného úseku formou přímého propojení těchto komunikací mostním objektem. Záměr byl zdůvodňován potřebou zkapacitnění příjezdových ploch k novému vchodu do ZOO Liberec a obsluhou Lidových sadů včetně souvisejících činností a dále snahou zvýšit bezpečnost chodců. Řešení v konceptu ÚP (2011), které zasahovalo do některých privátních nemovitostí a z části do rekreačních ploch Lidových sadů v oblasti Tiché cesty narazilo při projednání konceptu ÚP (2011) na odpor veřejnosti i dotčených orgánů. Návrh komunikace nebyl z politických důvodů přijat většinou členů ZML ani dotčenými orgány z důvodu zásahu do lesa a proto byl z návrhu pro společné jednání (2012) vypuštěn a navrženo řešení bez mostní přeložky ploch 2.59. a 2.60.

Také v dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně dopravního řešení v této lokalitě, protože je v souladu se stanovenou koncepcí.

Komunikace Javorová – Sovova zůstává součástí kostry hlavních obslužných komunikací, její význam však není podpořen návrhem přeložek na plochách 2.59 a 2.60.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0140 - Kateřina Tandlerová

CJ MML 093577/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 1046/2, 1046/9

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění

#### NÁMITKA:

Proti vytvoření veřejně prospěšné stavby opatřením 11.173.P na parcele 1046/2 v k.ú. Ruprechtice

#### ODŮVODNĚNÍ:

Považuji uvedenou veřejně prospěšnou stavbu za neodpovídající svému účelu a zejména do budoucna vedoucí k úpravě mých vlastnických práv k uvedené parcele. Naším záměrem je, aby parcela 1046/2 byla v plném rozsahu zastavitelným pozemkem, tak jako parcely sousední. Plánovaná zpevněná cesta by měla sice zajišťovat prostupnost krajiny, ale z pohledu nás vlastníků tuto funkci může naplňovat jen velmi omezeně a na úkor našich vlastnických práv. V první řadě tato cesta končí u ústí vodoteče tekoucí téměř všemi parcelami sevřenými ulicí Kopeckého do rybníka na parcele 1069, který je v soukromém vlastnictví Českého rybářského svazu. Toto ústí je ze svojí podstaty podmáčené, bahnitě a jako takové těžko nabídne jakoukoliv možnost další prostupnosti nehledě na to, že by další prostupnost musela být zajištěna soukromým vlastníkem. Tudíž by cesta plánovaná opatřením 11.173.P byla slepá. Zároveň v těchto místech považujeme prostupnost za dostatečně zajištěnou. Rybník byl historicky vždy bez problému přístupný lesní pěšinou z parcely 1065/3 nebo cestou na parcele 1162/3. Potřebné zajišťovat novou cestou další prostupnost krajiny považuji za zbytečné i vzhledem k tomu, že šířka pásu parcel uzavřených ulicí Kopeckého a dotčených opatřením 11.173.P je v nejšířším místě pouhých ca. 95 metrů (viz. příloha – Vyznačení dotčené parcely a šířky pásu). Naopak tímto opatřením dojde k dalšímu tříštění parcel v lokalitě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1046/2 a 1046/9 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), severní část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), severní část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R),

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

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



Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

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

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy 11.173.P na pozemku parc. č. 1046/2 v katastrálním území Ruprechtice.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec zohlednit námitku a prověřit vymezení komunikace přes předmětné pozemky.

V územním plánu z roku 2002 byly výše zmíněné pozemky zařazeny do plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde jsou již realizovány stavby k rekreaci.

Podatel již při projednání konceptu ÚP (2011) nesouhlasil se záměrem projektanta přesunout pozemky v jeho vlastnictví do plochy veřejných prostranství - zeleň. Tento záměr v konceptu UP (2011) vycházel ze snahy projektanta zajistit propojení navrhovaných obytných ploch v místě plochy zeleně pod zahrádkami mezi ulicemi U Obrázku - Kolmá a Horská se zelenými plochami nad ulicí Divokou a Kateřinskou a tím umožnit veřejnosti průchod územím a využití této trasy jako veřejného prostoru. Tento záměr zasáhl širší území, řadu soukromých pozemků, mimo jiné i zmíněné pozemky.

V návaznosti na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012) - zachování kolonie zahrádek v lokalitě Horská, Kolmá - zohlednil projektant i v tomto jednotlivém případě možnost zachování zastavitelné plochy a pro zajištění průchodu vyznačil přes pozemek plochu veřejného prostranství 11.173.P - Kopeckého - propojení místních komunikací podél vodoteče a zajištění prostupnosti území.

Po podání námítky s uvedeným nesouhlasem s plochou 11.173.P k návrhu pro veřejné projednání (2013) bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona projektant navrhl adekvátní pěší propojení po stávajících komunikacích bez zásahu do existujících zahrádek. V tomto případě tedy lze zajistit odpovídající průchodnost územím po stávajících komunikacích a plocha 11.173.P tak byla z nového návrhu pro společné jednání (2016) vypuštěna.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně řešení průchodnosti územím, jehož součástí byl dotčený pozemek, protože navržené řešení v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky nejsou zasaženy veřejně prospěšnou stavbou.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0141 – Jan Tandler

CJ MML 093573/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 1046/2, 1046/9

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění

#### NÁMITKA:

Proti vytvoření veřejně prospěšné stavby opatřením 11.173.P na parcele 1046/2 v k.ú. Ruprechtice

#### ODŮVODNĚNÍ:

Považuji uvedenou veřejně prospěšnou stavbu za neodpovídající svému účelu a zejména do budoucna vedoucí k úpravě mých vlastnických práv k uvedené parcele. Naším záměrem je, aby parcela 1046/2 byla v plném rozsahu zastavitelným pozemkem, tak jako parcely sousední. Plánovaná zpevněná cesta by měla sice zajišťovat prostupnost krajinou, ale z pohledu nás vlastníků tuto funkci může naplňovat jen velmi omezeně a na úkor našich vlastnických práv. V první řadě tato cesta končí u ústí vodoteče tekoucí téměř všemi parcelami sevřenými ulicí Kopeckého do rybníka na parcele 1069, který je v soukromém vlastnictví Českého rybářského svazu. Toto ústí je ze svojí podstaty podmáčené, bahnité a jako takové těžko nabídne jakoukoliv možnost další prostupnosti nehledě na to, že by další prostupnost musela být zajištěna soukromým vlastníkem. Tudíž by cesta plánovaná opatřením 11.173.P byla slepá. Zároveň v těchto místech považujeme prostupnost za dostatečně zajištěnou. Rybník byl historicky vždy bez problému přístupný lesní pěšinou z parcely 1065/3 nebo cestou na parcele 1162/3. Potřebné zajišťovat novou cestou další prostupnost krajiny považuji za zbytečné i vzhledem k tomu, že šířka pásu parcel uzavřených ulicí Kopeckého a dotčených opatřením 11.173.P je v nejširším místě pouhých ca. 95 metrů (viz. příloha – Vyznačení dotčené parcely a šířky pásu). Naopak tímto opatřením dojde k dalšímu tříštění parcel v lokalitě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1046/2 a 1046/9 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), severní část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), severní část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R),

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy 11.173.P na pozemku parc. č. 1046/2 v katastrálním území Ruprechtice.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec zohlednit námitku a prověřit vymezení komunikace přes předmětné pozemky.

V územním plánu z roku 2002 byly výše zmíněné pozemky zařazeny do plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde jsou již realizovány stavby k rekreaci.

Podatel již při projednání konceptu ÚP (2011) nesouhlasil se záměrem projektanta přesunout pozemky v jeho vlastnictví do plochy veřejných prostranství - zeleň. Tento záměr v konceptu UP (2011) vycházel ze snahy projektanta zajistit propojení navrhovaných obytných ploch v místě plochy zeleně pod zahrádkami mezi ulicemi U Obrázku - Kolmá a Horská se zelenými plochami nad ulicí Divokou a Kateřinskou a tím umožnit veřejnosti průchod územím a využití této trasy jako veřejného prostoru. Tento záměr zasáhl širší území, řadu soukromých pozemků, mimo jiné i zmíněné pozemky.

V návaznosti na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012) - zachování kolonie zahrádek v lokalitě Horská, Kolmá - zohlednil projektant i v tomto jednotlivém případě možnost zachování zastavitelné plochy a pro zajištění průchodu vymezil přes pozemek plochu veřejného prostranství 11.173.P - Kopeckého - propojení místních komunikací podél vodoteče a zajištění prostupnosti území.

Po podání námítky s uvedeným nesouhlasem s plochou 11.173.P k návrhu pro veřejné projednání (2013) bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona projektant navrhl adekvátní pěší propojení po stávajících komunikacích bez zásahu do existujících zahrádek. V tomto případě tedy lze zajistit odpovídající průchodnost územím po stávajících komunikacích a plocha 11.173.P tak byla z nového návrhu pro společné jednání (2016) vpuštěna.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně řešení průchodnosti územím, jehož součástí byl dotčený pozemek, protože navržené řešení v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky nejsou zasaženy veřejně prospěšnou stavbou.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0307 – Aleš Vavruška

CJ MML 091352/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 865/4, 865/7

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

### Text námítky:

#### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s omezením lokality 2.10.B2.7.85 pro výstavbu pouze jedné hlavní stavby.**

#### ODŮVODNĚNÍ:

Lokalita je navržena pro výstavbu jedné hlavní stavby respektive jednoho přípustného využití. S tímto však nemohu souhlasit, protože podle mého mínění na danou lokalitu by šly postavit dvě stavby hlavní. Jedna by se nacházela na sousedním pozemku p.č. 865/1, druhá stavba by se nacházela na mém pozemku p.č. 865/4. V případě realizace těchto staveb nemůže dojít k negativnímu zásahu do krajinného rázu ani k porušení významných pohledů. Co se týká možného omezení volnočasového prostoru využívaného pro rekreaci místních obyvatel, by k němu jistě nedošlo, protože celá výstavba by byla zakryta vzrostlou zelení na pozemku p.č. 896 a podél severozápadní hrany mého pozemku. Dále je můj pozemek využíván pro přístup do volnočasového prostoru u kapličky, tento přístup bych určitě umožnil po pozemku p.č. 865/7, který by sloužil jak pro přístup do volnočasového prostoru, tak i jako přístup pro moji stavbu na pozemku p.č. 865/4. Mým záměrem je postavit na pozemku 865/4 rodinný dům o výměře cca 150 m<sup>2</sup> a garážové stání. Návrhová lokalita 2.10.B2.7.85 má rozlohu 3402 m<sup>2</sup>, při navrhovaném koeficientu zastavění nadzemními stavbami 7% to v lokalitě umožňuje vystavět cca 230 m<sup>2</sup> nadzemních staveb. Z tohoto důvodu navrhuji koeficient navýšit na 10%. Takto navýšený koeficient umožní mně i sousedovi zastavět pozemky nadzemními stavbami o výměře cca 170 m<sup>2</sup> pro každého. Navíc tento koeficient je oproti přilehajícím lokalitám o 5% menší. Dalším důvodem je i skutečnost, že návrhová lokalita má dva vlastníky a to se mi zdá v celku nelogické, i když si uvědomuji, že územní plán neřešení vlastnické vztahy. V daném území jsou však vytvořené všechny předpoklady pro možnou výstavbu dvou staveb hlavních.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 865/4 a 865/7 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (2.10.BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): část návrhové plochy bydlení (2.10.B2.7.85), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část návrhové plochy bydlení (2.10.B2.7.85), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část návrhové plochy bydlení (2.10.B.2.10.80.p), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část rozvojové plochy bydlení

všeobecné (Z2.10.BO.2.10.80.p), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): část rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.10.BO.2.10.80.p), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 865/4 a 865/7 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných funkčních ploch pro bydlení s koeficientem zastavění pouze 7 % a požaduje jeho zvýšení na 10 %, aby bylo umožněno lokalitu zastavět stavbami 2 rodinných domů vzhledem k vlastnickým vztahům.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 součástí nezastavitelných pozemků plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň. Pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou bytovou zástavbu v oblasti pod ruprechtickou střelnicí.

V konceptu ÚP (2011) na pozemcích projektant navrhl plochu 2.10.BS2 v rozsahu dle žádosti o změnu územního plánu, která byla převedena do řešení v novém územním plánu.

Při projednání konceptu ÚP (2011) orgán ochrany přírody MML ŽP a KÚ LK uplatnil k této rozsáhlé ploše negativní stanovisko z důvodu, že realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jedná se o plochu s množstvím vzrostlé zeleně, realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále nesouhlasil s nežádoucím rozšiřováním zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Jedná se o přírodně cenné území s výskytem chráněných druhů živočichů (ještěrka obecná, slepýš křehký).

V konceptu ÚP (2011) byla zapracována žádost na výstavbu v plném rozsahu (výstavba 3 viladomů) a při projednání byla uplatněna nesouhlasná vyjádření dotčených orgánů (viz výše) a námítka sousedů i připomínky občanů. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo proto upuštěno od celoplošného zastavění zmíněné lokality a jako kompromis v návrhu pro společné jednání (2012) navržena možnost výstavby 1 objektu k bydlení pouze při horním severním okraji plochy bezprostředně při obslužné komunikaci Krakonošova, kde je zásah do krajiny minimální a vliv na objekt kaple či budoucí areál velmi omezený.

Výsledkem dohody bylo vymezení zmenšené plochy pro výstavbu pouze v severovýchodní části v těsné návaznosti na stávající zástavbu. Zastavitelná plocha má umožnit dle dohody s dotčenými orgány výstavbu pouze 1 rodinného domu. Plocha v návrhu pro společné jednání (2012) byla vymezena dle požadavků dotčených orgánů tak, aby nebyl zasazen krajinný ráz, vzrostlá zeleň ani výrazně negativně ovlivněna krajina v daném území. Vymezení zastavitelné plochy odsouhlasily také dotčené orgány hájící veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, které nesouhlasily s vymezením plochy dle konceptu ÚP (2011).

Po místním šetření bylo ověřeno, že vymezením zmenšené zastavitelné plochy při severovýchodním okraji, nedojde k ovlivnění existující izolační plochy mezi zástavbou a přírodním areálem v bezprostředním okolí kaple U Obrázku. Zároveň jsou pozemky zahrnuté

do zastavitelných ploch charakterem blízké a vizuálně přimknuté spíše k existující zástavbě, nežli k přírodnímu areálu v okolí kaple. Ačkoliv je poloha i výška kaple, včetně přírodního okolí významnou dominantou, která se uplatňuje při pohledech z města na sever, nedochází při vymezení zmenšené zastavitelné plochy k jejímu významnějšímu pohledovému ovlivnění. Navržená plocha se přimyká k již existující zástavbě v zákrytu vzrostlé zeleně.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla tedy plocha redukována z původní výměry 9 775 m<sup>2</sup> na plochu o výměře 3 402 m<sup>2</sup> a byla redukována pouze po terénní zlom, aby nebyly narušeny průhledy a pohledy od sakrální stavby U Obrázku. V návrhu pro veřejné projednání (2012) byla vymezena plocha 2.10.B2.7.85. Bylo tak umožněno realizovat za splnění dalších podmínek záměr jedné stavby hlavní a zároveň připuštěna maximální zastavěnost plochy nadzemními stavbami 7%.

Podatel nesouhlasil s tímto řešením a uplatnil ve stanoveném termínu námitku, ve které požadoval navýšení koeficientu zastavěnosti na 10% a umožnění realizace dvou rodinných domů.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo k vypuštění zastavitelné plochy, vlastník na skutečnost upozornil podáním připomínky v dané fázi projednání a současně uvedl důvody, které nelze rozporovat. Po podání připomínky bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno opětovné vymezení zmenšené zastavitelné plochy s navýšeným koeficientem zastavěnosti nadzemními stavbami na požadovaných 10%. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla vymezena zastavitelná plocha 2.10.B.2.10.80.p také vzhledem k předchozímu kladnému projednání a na základě požadavku prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy (dle Požadavků 2018) – požadavek č. 192 a č. 80. Projednaný a odsouhlasený rozsah zastavitelné plochy byl navrácen do dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018) a to především z výše uvedených důvodů, které odůvodňují umístění omezené zastavitelné plochy bydlení.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. Na základě tohoto došlo k přejmenování vymezené plochy umožňující výstavbu rodinného domu v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a následně také v dokumentaci pro vydání (2022) na plochu bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p. Části pozemků v jižní a západní části jsou zařazeny do plochy veřejných prostranství v převahou zeleně (PZ).

Vymezení zastavitelné plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny s ohledem na ochranu hodnot území.

Pro danou plochu je stanovena podmínka umístění pouze 1 stavby hlavního resp. přípustného využití jako výsledek dohod s dotčenými orgány a dosažení kompromisu. Umístění stavby je limitováno zásahem předmětných pozemků ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa a také stanoveným koeficientem zastavěnosti nadzemními stavbami, které je v tomto případě stanoveno na 10 %.

Pozemky jsou částečně zahrnuty do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p s podmínkou umístění pouze 1 stavby hlavního resp. přípustného využití (v této části se nevyhovuje), koeficient zastavění nadzemními stavbami byl navýšen na 10% dle požadavku podatele.

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



## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0310 - Ing. Ivana Horáčková, Ing. Martin Horáček

CJ MML 091740/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 794/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Nesouhlasíme s novým návrhem územního plánu v katastrálním území 682144 Ruprechtice, dotčená parcela č.794/1.

Požadujeme zahrnout dotčený pozemek do zastavitelných ploch pro výstavbu 1 rodinného domu.

### ODŮVODNĚNÍ:

Důvodem je záměr využít parcelu pro výstavbu 1 rodinného domu pro individuální bydlení a vyřešení současných komplikovaných sousedských vztahů u stávajícího bydlení.

Vzhledem k tomu, že vedení města podporuje rozvoj individuálního bydlení a byl zrušen pás zeleně od Ekoflory k Černé Nise, žádáme o zahrnutí dotčeného pozemku do zastavitelných ploch.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 794/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemek parc. č. 794/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením nezastavitelné funkční plochy sídelní zeleně a požaduje pozemek zařadit do plochy umožňující stavbu rodinného domu.

Podatel k témuž uplatnil námitku již ve fázi projednání konceptu ÚP (2011) a následně

k novému návrhu pro společné jednání (2016). V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla původní 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*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn „zeleň rekreační“. Pokyn byl schválen.

Na předmětném pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Pozemek vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby rodinných domů, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil i v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejného prostranství-zeleně (11.130.VZ) – plocha má sloužit jako propojení pásu sídelní zeleně. Vzhledem k dlouhodobému vymezení nezastavitelné plochy na předmětném pozemku i okolních pozemcích zde musely být již existující objekty zřízeny před platností územního plánu z roku 2002 nebo jsou zde zřízeny v rozporu s územním plánem.

Podatel uplatnil věcně shodné podání k návrhu pro veřejné projednání (2013), kde požaduje vymezení na pozemku zastavitelnou plochu pro bydlení. Po vyhodnocení požadavku namítatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Po podání námítky bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno vymezení nezastavitelné plochy 11.130.Z.

Pozemek je součástí širšího území a je posuzován v širších souvislostech. Je součástí pásu zeleně (viz. Výkres koncepce krajiny) a tvoří jeho podstatný prvek, který zajišťuje spojitost pásu a tedy celé koncepce. Plocha 11.130.Z byla vymezena jako propojení pásu sídelní zeleně od Horské do údolí Černé Nisy k zajištění prostupnosti území a zajištění spojitosti systému.

K úpravě plochy 11.130. po projednání konceptu ÚP (2011) došlo pouze v její severozápadní části, kde byla plocha zmenšena dle vydaných platných povolení. Na upravené části plochy byla v územním plánu z roku 2002 zastavitelná plocha PZ – plochy zahradnictví. Tato plocha umožňovala umístění některých objektů. Vymezením plochy umožňující zástavbu také na předmětném pozemku by došlo k úplnému přerušení zeleného pásu a konečné likvidaci dlouhodobě hájené plochy zeleně v této části území. Také existence vodního toku na předmětném pozemku a pozemcích sousedních jej identifikují jako vhodné pro zachování rekreační funkce pro dané území.

Zachováním vymezení nezastavitelné plochy sídelní zeleně v novém návrhu pro společné jednání (2016) je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. „*nevymezovat nové nezastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*“.

Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je zároveň požadavkem zadání nového územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch

veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy. Proto byly projektantem při tvorbě územního plánu v rámci koncepce vymezeny pásy zeleně, do něhož spadá také předmětný pozemek.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec, konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán má zajistit dobré propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Jizerských hor a Bedřichovského lesa zahuštěním resp. propojením kostry městské zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací. V tomto případě jde o propojení pásu sídelní zeleně od ul. Horské do údolí Černé Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě chráněna.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy sídelní zeleně nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje využití dané plochy, které v tomto případě zachovává obdobnou funkci, jakou vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel spíše s vlastnictvím města nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy všech tří pilířů včetně pilíře environmentálního).

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

V městském sektoru 11 – Sever, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn.

Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

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

Pozemek je zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0339 – Římskokatolická farnost arciděkanství Liberec p. Radek Jurnečka

CJ MML 096706/13

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 865/1, 865/2, 865/4, 865/7

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky:

NÁMITKA: NESOUHLASÍME S ROZSÍŘENÍM VÝSTAVBY  
V OBLASTI KAPLE U OBRAZKU, POKRAČUJÍCÍ PARCELACE  
A VÝSTAVBA BY ZNEHODNOVALA VYJIMEČNÝ RÁZ  
KRAJINY A JEDINEČNOST KRASNÉHO MÍSTA  
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO  POČET LISTŮ  
ODŮVODNĚNÍ:  
ZACHOVÁNÍ RÁZU KRAJINY

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 865/1, 865/2, 865/4 a 865/7 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS), ppč. 865/2 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): ppč 865/1, část 865/4, část 865/7 - návrhové plochy bydlení (B), ppč 865/2 - stabilizované plochy bydlení (B), část 865/7, část 865/4 - plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): ppč 865/1, část 865/4, část 865/7 - návrhové plochy bydlení (B), ppč 865/2 - stabilizované plochy bydlení (B), část 865/7, část 865/4 - plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), ppč. 865/2 – stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): ppč 865/1, část 865/4, část 865/7 - návrhové plochy bydlení (B), ppč 865/2 - stabilizované plochy bydlení (B), část 865/7, část 865/4 - plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): ppč 865/1, část 865/4, část 865/7 - rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO), ppč 865/2 - stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část 865/7, část 865/4 – stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): ppč 865/1, část 865/4, část 865/7 - rozvojové plochy bydlení

všeobecné (BO), ppč 865/2 - stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část 865/7, část 865/4 – stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 865/1, 865/2, 865/4 a 865/7 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelných funkčních ploch pro bydlení. Podatel odmítá výstavbu z důvodu zásahu do výhledu do krajiny, narušení krajinného rázu a charakteru celé lokality a ovlivnění dominanty kaple „U Obrázku“.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 součástí nezastavitelných ploch přírody a krajiny. Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou bytovou zástavbu v oblasti pod ruprechtickou střelnicí.

V konceptu ÚP (2011) na pozemcích projektant navrhl plochu 2.10.BS2 v rozsahu dle uplatněné žádosti o změnu územního plánu z roku 2002, která byla převedena do řešení v ÚP Liberec.

Při projednání konceptu ÚP (2011) orgán ochrany přírody MML ŽP a KÚ LK uplatnil k této rozsáhlé ploše negativní stanovisko z důvodu, že realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jedná se o plochu s množstvím vzrostlé zeleně, realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále nesouhlasil s nežádoucím rozšiřováním zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Jedná se o přírodně cenné území s výskytem chráněných druhů živočichů (ještěrka obecná, slepýš křehký).

V konceptu ÚP (2011) byla zapracována žádost na výstavbu v plném rozsahu (výstavba 3 viladomů) a při projednání byla uplatněna nesouhlasná vyjádření dotčených orgánů (viz výše). V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo proto upuštěno od celoplošného zastavění zmíněné lokality a jako kompromis navržena možnost výstavby 1 objektu k bydlení pouze při horním severním okraji plochy bezprostředně při obslužné komunikaci Krakonošova, kde je zásah do krajiny minimální a vliv na objekt kaple či budoucí areál velmi omezený.

Po místním šetření bylo ověřeno, že vymezením zmenšené zastavitelné plochy při severovýchodním okraji, nedojde k ovlivnění existující izolační plochy mezi zástavbou a přírodním areálem v bezprostředním okolí kaple U Obrázku. Zároveň jsou pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch charakterem blízké a vizuálně přimknuté spíše k existující zástavbě, nežli k přírodnímu areálu v okolí kaple. Ačkoliv je poloha i výška kaple, včetně přírodního okolí významnou dominantou, která se uplatňuje při pohledech z města na sever, nedochází při vymezení zmenšené zastavitelné plochy k jejímu významnějšímu pohledovému ovlivnění. Navržená plocha se přimyká k již existující zástavbě v zákrytu vzrostlé zeleně.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) došlo na základě dohodovacího řízení s dotčenými orgány a na základě negativních námitek sousedů i připomínek občanů k omezení rozvojových

ploch. Výsledkem dohody bylo vymezení zmenšené zastavitelné plochy pouze v severovýchodní části v těsné návaznosti na stávající zástavbu. Zastavitelná plocha má umožnit dle dohody s dotčenými orgány výstavbu pouze 1 rodinného domu. Plocha v návrhu pro společné jednání (2012) a v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla vymezena dle požadavků dotčených orgánů tak, aby nebyl zasažen krajinný ráz, vzrostlá zeleň ani výrazně negativně ovlivněna krajina v daném území. Vymezení zastavitelné plochy odsouhlasily také dotčené orgány hájící veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, které nesouhlasily s vymezením rozsáhlejší plochy dle konceptu ÚP (2011).

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla tedy plocha redukována z původní výměry 9 775 m<sup>2</sup> na plochu o výměře 3 402 m<sup>2</sup> a byla redukována pouze po terénní zlom, aby nebyly narušeny průhledy a pohledy od sakrální stavby U Obrázku. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla vymezena plocha 2.10.B2.7.85. Bylo tak umožněno realizovat za splnění dalších podmínek záměr jedné stavby hlavní a zároveň připuštěna maximální zastavěnost plochy nadzemními stavbami 7%.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo k vypuštění zastavitelné plochy, vlastník na skutečnost upozornil podáním námítky v dané fázi projednání a současně uvedl důvody, které nelze rozporovat. Po podání námítky bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno opětovné vymezení zmenšené zastavitelné plochy s navýšeným koeficientem zastavění nadzemními stavbami na požadovaných 10%. Zastavitelná plocha 2.10.B.2.10.80.p byla vymezena také vzhledem k předchozímu kladnému projednání a na základě požadavku prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy dle předaných Požadavků (2018) – požadavek č. 192 a č. 80. Projednaný a odsouhlasený rozsah zastavitelné plochy byl navrácen do dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018) a to především z výše uvedených důvodů, které odůvodňují umístění omezené zastavitelné plochy bydlení.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. Na základě tohoto došlo k přejmenování vymezené plochy umožňující výstavbu rodinného domu v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a následně také v dokumentaci pro vydání (2022) na plochu bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p. Pozemky v jižní a západní části jsou zařazeny do plochy veřejných prostranství v převahou zeleně (PZ).

Vymezení zastavitelné plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny s ohledem na ochranu hodnot území.

Pro danou plochu je stanovena podmínka umístění pouze 1 stavby hlavního resp. přípustného využití jako výsledek dohod s dotčenými orgány a dosažení kompromisu. Umístění stavby je limitováno zásahem předmětných pozemků ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa a také stanoveným koeficientem zastavění nadzemními stavbami, které je v tomto případě stanoveno na 10 %.



Pozemky jsou částečně zahrnuty do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p s podmínkou umístění 1 stavby hlavního resp. přípustného využití. Pozemky v jižní a západní části jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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