



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. 56

L.2.25 STARÝ HARCOV

L.2.25 STARÝ HARCOV

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0009 – Lubomír Touš, Vlastimila Toušová.....	3
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0014 – Antonín Kubálek	7
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0015 – Jan Fajstavr	10
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0018 – Vladislav Štekr	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0076 – Ing. Michal Bavor, MEng.	15
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0094 – Jiří Procházka	19
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0111 – Josef Lašek	22
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0124 – Josef Ptáček	24
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0135 – Ing. Lubomír Moc	26
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0158 – Alfa 96	29
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0169 – Miroslav Kulhavý	31
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0171 – Miroslav Kulhavý	33
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0201 – Krista Culková	36
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0208 – Ing. Ota Frühauf	40
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0221 – Josef Kronďák, Daniela Kronďáková.....	46
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0228 – Ladislav David	49
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0229 – Matuška Karel.....	51
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0253 – Sdružení Jizerská o. s.	54
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0259 – Hana Moskalová	64
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0260 – Jiří Jokl, Lenka Joklová, Radek Janoušek, Michaela Janoušková, Tomáš Klouček, Jaroslava Hubáčková, Petr Škoda, Eva Škodová, Jiří Nejezchleb, Libor Hošic, Václava Hošicová, Petr Herrmann	69
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0275 – Ing. Ota Frühauf	73
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0276 – Bc. Cibulka Martin	80
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0279 – Petr Bartoš.....	88
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0282 – Helena Marešová	93
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0285 – Pavel Vacek.....	100
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0318 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová.....	103
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0354 – Ivana Bartáková.....	109
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0359 – Karel Matuška.....	111
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0384 – Tomáš Průša	114
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0394 – Ing. Jaroslav Mejstřík.....	117

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0399 – Ing. Ota Frühauf	122
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0573 – Lukáš Plechatý	127
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0577 – Lukáš Plechatý	130
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0601 – Lukáš Plechatý	133
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0602 – Lukáš Plechatý	136
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0603 – Lukáš Plechatý	139
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0606 – Lukáš Plechatý	142
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0615 – Lukáš Plechatý	145
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0643 – Lukáš Plechatý	148
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0644 – Lukáš Plechatý	151
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0645 – Lukáš Plechatý	153
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0646 – Lukáš Plechatý	155
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0647 – Lukáš Plechatý	157
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0670 – Petr Tůma	159

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0009 – Lubomír Touš,
Vlastimila Toušová

CJ MML 060552/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 955

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

PROTI NEZASTAVITELNOSTI (STAVBA RD) V NÁVRHU ÚP
LIBEREC

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

NA TOMTO POZEMKU BÝSME CHTĚLI POSTAVIT RODINNÝ DOMEK
TENTO POZEMEK NENÍ V ZPLAVURVĚM ÚZEMÍ A JE DOBŘE KOMUNIKAČNĚ
NAPROVITELNÝ NA STAVAJÍCÍ KOMUNIKACE

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 955 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové 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 ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Chtěl by jej zařadit do ploch umožňujících rodinný dům.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona 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 v konceptu ÚP (2011) pozemku funkční využití nezastavitelné plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). Pozemek byl do ploch veřejného prostranství – zeleň zahrnut z důvodu jeho blízkosti k Harcovskému potoku a jeho záplavového území a jeho sousedství s Křemenným potokem. Plochy veřejných prostranství zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny mimo jiného k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové zelené kostry obce bez ohledu na vlastnictví. Pozemek byl zahrnut do návrhové plochy veřejných prostranství zeleně 3.40.VZ, pro které byl dle podkapitoly D.4 „veřejná prostranství“ 5. odstavce výrokové části konceptu ÚP stanoven požadavek na její zahrnutí do pásu ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a vodních toků. Z toho vyplývá, že v tomto případě plochy veřejných prostranství zeleně mají sloužit jako ochranný a doprovodný pás zeleně podél Harcovského a Křemenného potoka a podél Lukášovské ulice. Tyto zelené pásy projektant ÚP vyznačil v souladu s požadavkem zadání územního plánu, ve kterém byl v kapitole c) „požadavky na rozvoj území obce“ uveden požadavek na vymezení pásů zeleně podél vodních toků.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemek, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 ZÚR LK 2012 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě konceptu ÚP 2011 bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky. Dle § 19 je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK 2012 zahrnul projektant předmětný pozemek v této lokalitě do zeleně sloužící k rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umístování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území). Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve vlastním řešení území jsou navržené pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byly pozemky zahrnuty do pásu. Tím je zdůrazněna jejich nezastavitelnost a zároveň nevhodnost jejich zástavby.

Pozemek není vhodný pro výstavbu s ohledem na svoji polohu v území. Ze své severní, západní a jižní strany je ovlivněn komunikacemi. Nachází se pod opěrnou zdí komunikace. Ze své východní a jižní strany je ovlivněn místním vodním tokem. Pozemek funkčně souvisí se sousedním nezastavitelným pozemkem. Územní plán Liberec pro toto území převzal koncepci stanovenou v územním plánu z roku 2002, který pozemek i sousední pozemky (vyjma pozemku parc. č. 958 k. ú. Starý Harcov, na kterém se nachází stavba a parc. č. 957, který tvoří zahradu k pozemku parc. č. 958) zařadil mezi pozemky prioritně neurčené pro výstavbu. Pozemek nebyl určen prioritně pro zástavbu i z důvodu, aby územní plán Liberec neumožnil legalizaci stávajících staveb (nelegálnost minimálně stavby pro rekreaci zmínil sám podatel v rámci této připomínky) na pozemku a umožnil jejich postupné vymístění. Na pozemku se nachází soubor staveb, které lze hodnotit jako architektonicky velice nezdařilé. Nachází se zde stavba vyvolávající dojem rekreační chaty a k ní další „přílepkové“ stavby jako kůlna, altán a podobně. Stavby v porovnání s okolní zástavbou tvořenou rodinnými domy o větších zastavěných plochách a o celkově větší hmotě a v blízkosti sokolovny působí v území nepatřičně a proto se je územní plán Liberec snaží vymezením nezastavitelné plochy vymístit.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. S ohledem na to byl pozemek zahrnut do plochy sídelní zeleně (3.40.Z), která přebírá funkci ploch veřejných prostranství – zeleně. Pozemku byla ponechána nezastavitelná funkce, protože v území nenastaly žádné nové důvody pro změnu.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.9 výrokové části pro společné jednání (2016) se vymezuje nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚP. Polohou pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. Problematika zelených pásů je v územním plánu Liberec (2022) řešena v bodech E.3.2.12 a E.3.2.13 výrokové části.

V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro

výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo stanovením funkčního využití pozemku jako plochy zeleně sídelní (ZS) konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0014 – Antonín Kubálek

CJ MML 061149/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1294/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NE SOUHLASÍM S NOVĚ PLÁNOVANOU CESTOU
PŘEZ MŮJ POZEMEK č. 1294/2

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ NE

ODŮVODNĚNÍ:

ZCELA BY TENTO ZÁSAH DJ
MÉHO POZEMKA NABOURAL MŮJ
PROJEKT

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1294/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální (SC4) vyjma jižní části pozemku zařazené do návrhových ploch dopravní infrastruktury silniční,

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravy silniční,

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.1) vyjma jižní části pozemku zařazené do plochy dopravy silniční.

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s plánovanou komunikací 3.74.M přes jeho část pozemku, jelikož by mu narušila projekt rodinného domu.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla navržena přes východní část pozemku komunikace 3.74.M „Nová Jizerská“, která má za úkol dopravně obsloužit lokalitu Skřivan a napojit ji na ulici Jizerskou a Hrubínovu. Je navrhována jako přeložka silnice III. třídy na Bedřichov v úseku Jizerská – Svobody v kategorii místní sběrná komunikace obousměrná o navrhované šíři vozovky 7,5 metrů při maximální rychlosti 50 km/h. Tato komunikace je z větší části vedena po trase, která je územním plánem vymezena již od roku 1985. Tuto trasu převzal i územní plán z roku 2002, který umisťoval v území obslužnou komunikaci tzv. „Nová Jizerská“, která byla následně pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem do nového územního plánu. Tato komunikace má zajistit lepší napojení jihovýchodní části města na komunikace Jizerských hor. Jednak má dopravně napojit novou zástavbu ve Starém Harcově a zároveň odvést dopravu z úzké a hustě zastavěné ulice Dubový vrch. Napojením na ulici Na Skřivanech také dopravně vhodněji napojí zástavbu pod Jizerskou ulicí. Záměr na výstavbu komunikace, která má zajistit dopravní obsluhu území a následně umožnit připojení i nových rozvojových ploch je v územním plánu vymezen a tedy i v území znám přes 30 let.

Trasování této komunikace bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu a zároveň zajistila obsluhu stávajících i návrhových zastavitelných ploch. Pozemek se nachází v místě, které navazuje na rozvojové plochy Technické univerzity v Liberci a rozvojové plochy pro bydlení. Přes rozvojové plochy Technické univerzity v Liberci je komunikace navrhována po jejich západním okraji, ve kterém dochází ke stoupání. To v severní části přechází v rovnější úsek, který opět kopíruje obvod těchto rozvojových ploch. Následně komunikace přechází do kolmého stoupání a začíná navazovat na rozvojové plochy pro bydlení. Průběh komunikace v této části již navazuje na stávající zástavbu rodinných domů kvůli čemuž byl navržen tak, že kopíruje průběh stávající ulice Na Skřivanech. Jelikož se pozemek nachází v území, ve kterém dochází k přechodu rovného průběhu komunikace do kolmého stoupání, je přes něj logicky navrhován oblouk komunikace. Jiným způsobem napojit tyto dvě části komunikace není s ohledem na konfiguraci terénu vhodné.

V územním plánu Liberec je tato komunikace vymezena jako koridor o šíři 30 metrů. Tím, že je komunikace vymezena v koridoru, není určeno její přesné umístění, ale je vymezen prostor, do kterého se má stavba umístit. Přesné umístění stavby se bude řešit v rámci následujícího územního řízení. Územní plán Liberec tedy nenavrhuje přesné umístění komunikace a podatel tedy ani nemůže vědět, jestli komunikace přes jeho pozemek povede. To se posoudí až v rámci územního řízení, jehož výsledkem bude územní rozhodnutí o umístění stavby komunikace.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umisťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie zařadila pozemek do zastavitelných ploch bydlení s možností umístění jednoho rodinného domu. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu. Namítateli tedy územní plán neznemožňuje výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně trasování komunikace. Východní část pozemku je součástí plochy dopravní infrastruktury - silniční (M) s označením 3.74.M.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0015 – Jan Fajstavr

CJ MML 062031/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1259/3, 1251/7, 1249/6, 1248/4, 1260/10

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *PROSÍM O ZAŘAZENÍ PARCEL DO KATEGORIE
B1.15.70*

ODŮVODNĚNÍ:

*PARCELY JSOU OBKLOPENÝ ZELEŇÍ, PROTO 70% ZELENE
PLOCHY POUŽIJEME ZA DOSTATEČNÉ.
15% ZASTAVĚNÍ V TOMTO MÍSTĚ NIKOMU NEOMEZÍ
KOMFORT BYDLENÍ, NAOPAK DÁ VĚTŠÍ PROSTOR PRO
CITLIVÉ UMÍSTĚNÍ STAVBY DO SVAHU POD LESEM.*

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1251/7, 1259/3, 1249/6, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS 1, Kzn max. 10 %, Kzc max. 20 %) (pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3), plochy veřejných prostranství – komunikace (VK) (pozemky parc. č. 1249/6, 1248/4, 1260/10),

Návrh pro společné jednání (2012) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.10.80),

Návrh pro veřejné projednání (2013) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85),

Nový návrh pro společné jednání (2016) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85.v),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení (B.1.15.70.v),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v),

Dokumentace pro vydání (2022) (týká se všech uvedených pozemků): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.15.70.v).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1251/7, 1259/3, 1248/4, 1260/10 v k. ú. Starý Harcov do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1249/6 v k. ú. Starý Harcov zahrnul do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje snížit koeficient zeleně a zvýšit koeficient zastavění.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení s kódem 604.B1.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně je 85 %. V novém návrhu územního plánu pro společné jednání byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch bydlení, které byly součástí regulačního bloku B1.7.85.v.

Pozemky byly zařazeny do tohoto regulačního bloku, protože se jedná o okrajovou lokalitu, která navazuje na lesní pozemky a je zasažena ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa. Vzhledem k této poloze lokality, která je potencionálně ohrožena padajícím lesním porostem, bylo žádoucí v ní nezahušťovat zástavbu. Proto byl její koeficient stanoven na 7 %, který by na menších pozemcích mohl zamezit výstavbě a tím předejít k případným střetům s lesním porostem.

V rámci dalšího projednávání návrhu územního plánu (nový návrh pro veřejné projednání) došlo s ohledem na požadavek č. 12 „Prověřit a zaktualizovat koeficienty maximálního zastavění a předat jako podklad pořizovateli“ uvedený v kapitole C „Požadavky pořizovatele“ požadavků 2018 k prověření již stanovených koeficientů uvedených pozemků a na základě provedení nového zhodnocení výše uvedených důvodů došlo ke změně intenzit pozemků. U pozemků došlo ke zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami ze 7 % na 15 %. Koeficient byl zvýšen, protože pozemky byly nově zařazeny do regulačního bloku, ve kterém se nachází méně roztroušená zástavba, než byla v původním regulačním bloku. Pozemky jsou součástí regulačního bloku s větší hustotou zástavby, proto jim mohl být zvýšen koeficient zastavění nadzemními stavbami. Pozemky původně byly součástí regulačního bloku, který kopíroval severozápadní až severovýchodní hranici lesních pozemků. Nyní jsou pozemky součástí regulačního bloku, který se dotýká lesních pozemků pouze na severozápadní hranici a jižní hranici zasahuje až k Jizerské ulici.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do ploch bydlení (B) a následně byly v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecné (BO). 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 funkčních ploch bydlení.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně koeficientů funkční plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0018 – Vladislav Štekr

CJ MML 062953/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1056/37

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *Usohlesím s tím, že parcela navržená jako zastavitelná, požaduje aby předemtný požadavek byl navržen jako zastavitelný*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

viz příložená kopie původní žádosti

Věc: Žádost o změnu územního plánu.

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBER
MAGISTRÁT MĚSTA LIBERĚ
Kancelář tajemníka - podatelna

Došlo, 16 -01- 2008

Žádám o provedení změny územního plánu města Liberce v katastrálním území Starý Harcov, parcela č. 1056/37, která je funkčně zařazena jako "Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní porosty v krajině."

na funkční využití - bydlení venkovského typu.

Dle vyjádření několika stavebních odborníků, je uvedená parcela vhodná pro zamýšlenou výstavbu rodinného domku. Parcela navazuje na stávající zástavbu.

Výstavba rodinného domku by řešila bydlení členů mé rodiny.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1056/37 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení 3.39.BS2, která s dalšími sousedními pozemky tvořila plochu určenou soustředěnému individuálnímu bydlení ve vazbě na stávající obytnou zástavbu a infrastrukturu. Plocha tvořila proluku v zástavbě. Do bydlení byla zahrnutá i s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury. Přes plochu prochází vrchní el. vedení, v její blízkosti se nachází středotlaký plynovod a vodovod. Prakticky celá plocha se nachází na půdách s V. třídou ochrany ZPF, tedy nejnižší. Nejedná se tedy o pozemky s kvalitní půdou a nejsou vhodné pro zemědělství. Z pohledu ochrany ZPF nebyl důvod k nezahrnutí pozemků do plochy pro bydlení.

V rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) došlo k novému prověření funkčního využití pozemku a na základě podmínek v území, byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byl zahrnut, jelikož se jedná o pozemek, který je součástí většího celku značně svažitých luk. Pozemek tvoří údolnici, která klesá směrem od Vřesové ulice ke Klihové stezce. S ohledem na terénní podmínky se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. Pozemek je také bez přístupu k veřejné komunikaci. V konceptu ÚP byl sice pozemek zahrnut do ploch pro bydlení i přes uvedená negativa, ale s ohledem na další projednání byl vyhodnocen jako pro výstavbu již nevhodný. Nutno přihlídnout i k tomu, že koncept ÚP vymezoval plochy bydlení v kontextu navrhované velikosti města Liberce do roku 2030 na 120 000 obyvatel. S ohledem na to se do zastavitelných ploch pro bydlení dostaly i pozemky, které by při stanovené nižší výhledové velikosti nebyly do ploch pro bydlení zahrnuty. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) byly zpracovány Pokyny 2012, které v kapitole A. „Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec“ v bodě 7. mají stanoven požadavek na respektování výhledové velikosti města na 106 000 obyvatel a s ohledem na to navrhnout rozvojové plochy pro bydlení a pracovní aktivity. S ohledem na to bylo postupováno dle § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemku. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0076 – Ing. Michal Bavor, MEng.

CJ MML 073821/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č. : 149, 152/4

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Odůvodnění námítky o posunutí biokoridoru v katastrálním území Starý Harcov, tak aby nezasahoval do pozemků č. par 152/4 a 149.

Vážení,

zúčastnil jsem se veřejného projednávání návrhu územního plánu v k. ú. Starý Harcov-Liberec. V této lokalitě jsem koupil od města Liberec pozemek s tím, že zde budu stavět rodinný dům. Pozemek mne stál nemalé finanční prostředky a na veřejném jednání návrhu územního plánu jsem zjistil, že přes zakoupený pozemek od města, město plánuje do nového územního plánu biokoridor, který výstavbě zamezí a **zničí tedy moji investici.**

Chápu, že město jako jeden z výkresů nového územního plánu pořizuje též výkres územního systému ekologické stability území. Domnívám se však, že v případě pozemků č.par 152/4 a 149 v k. ú. Starý Harcov, není žádný důvod bránit výstavbě rodinného domu. Není zde žádný podstatný důvod proč zrovna po pozemcích v mém vlastnictví vést biokoridor. Pozemky totiž nejsou součástí území zvláště chráněných částí přírody jako jsou např. chráněné krajinné oblasti, národní parky a podobně ve smyslu zákona.114/1992 Sb. Blízký vodní tok má charakter potůčku proudícího mezi zahradami různých vlastníků, jeho vydatnost je nevelká a ústí v těchto místech do zatrubněného profilu. V jihovýchodní části pokračuje směrem do města již pouze v zatrubněné formě. Zatrubněním se stává nefunkční a neplní již stabilizační ekologickou funkci v urbanizovaném prostředí města. Dalším důvodem může být spojení dvou větších částí ÚSESU. Nicméně, plánovanou výstavbou nové pozemní komunikace a kruhového objezdu dojde k dalšímu zatrubňování vodního toku a vytvoření nepřekonatelné bariéry pro živočichy. Tento stav zapříčiní úplnou nefunkčnost biokoridoru. Navíc tuto část území charakterizují rodinné domy se zahradami. Zahrady přiléhající k již postaveným rodinným domům po obou stranách potůčku jsou dostatečně rozsáhlé, ponechávané vlastníky ve stavu přírodě blízkém, stabilizované, že by bylo nanejvýše spravedlivé, aby biokoridor byl tvořen těmito pozemky nebo se rozprostíral na obě strany od osy potoka a nezasahoval **jednostranně pouze mé pozemky a tím ničil moji investici.**

Stanovením ochranné zóny ÚSESU na pozemcích č. par 152/4 a 149 v k. ú. Starý Harcov dochází k potlačení základní funkce na těchto pozemcích a tím je funkce bydlení čistého (BČ). **Hlavní funkce by na pozemcích měla být zachována a s touto hlavní funkcí jsem již pozemek kupoval, tedy s perspektivou postavit na nich rodinný domek.** Malé prostorové rozměry pozemků by zahrnutím do výkresů ekologické stability území v podstatě zamezovaly (vzhledem stavebně- technickým vyhláškám) výstavbu běžného rodinného domku a došlo by k jejich znehodnocení.

Zákon o ochraně přírody a krajiny též hovoří o důležitosti **dohody s vlastníkem pozemku při tvorbě systému ekologické stability.**

Citace ze zákona č. 114/1992 Sb.: Zajištění pozemků k tvorbě systému ekologické stability

(1) K zajištění podmínek pro vytváření systému ekologické stability se v dohodě s vlastníkem pozemku uskuteční opatření, projekty a plány podle § 4 odst. 1.

(2) Vyžaduje-li vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu v přiměřené výměře a kvalitě, jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního.

Žádám tímto o zrušení územního systému ekologické stability po pozemcích č. par 152/4 a 149 v k. ú. Starý Harcov. Zároveň jako vlastník výše uvedených pozemků jasně deklaruji svůj nesouhlas s vytvořením systému ekologické stability ve smyslu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny po mých pozemcích a nadřazením zájmů ochrany přírody a krajiny nad zájmy soukromé, to je postavit na pozemcích rodinné bydlení.

K vyjasnění výše uvedeného mne prosím kontaktujte telefonicky, budu velmi rád.

S pozdravem

Ing.Michal Bavor,MEng.
V Dolině 1156
101 00 Praha 10
Tel: 604997241

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 149, 152/4 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení čistého (BC4), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), přes části pozemků při vodním toku vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého a přes části pozemku parc. č. 152/4 při vodním toku vymezil z části funkční a z části nefunkční biokoridor.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí vedením biokoridoru přes jeho pozemky a požaduje, aby byl posunut tak, aby nezasahoval do těchto pozemků.

Podatel k tomu uvádí, že si pozemek koupil od města s tím, že na něm bude stavět rodinný dům. Pozemek jej stál nemalé finanční prostředky. Na veřejném projednání zjistil, že přes daný pozemek je navrhován biokoridor, který výstavbě zamezí a znehodnotí jeho investici.

Projektant ÚP při tvorbě územního plánu Liberec vycházel ze zadání územního plánu, kdy v případě vymezení biokoridoru 1267/1487 vycházel z požadavku uvedeném v kapitole b) „požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů“, který požaduje, aby byly respektovány limity využití území zjištěné a uvedené v Průzkumech a rozborech pro územní plán. Jedním z těchto limitů, které

byly uvedeny v Průzkumech a rozborech a měly se tedy respektovat, byly prvky ÚSES (bez ohledu na biogeografický význam). Na základě toho projektant ÚP převzal vedení biokoridoru v řešeném území ve stejném průběhu, jako byl v územním plánu z roku 2002. Průběh biokoridoru je řešen i s ohledem na existující vodní tok. Biokoridory se zpravidla vymezují v rámci vodních toků. Vodní tok je podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem.

MML ŽP ve svém souhrnném vyjádření č. j. MML/ZP/Pi/086802/08 – SZ 086802/08 ze dne 13. 6. 2008 k návrhu zadání územního plánu požadoval respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability. To bylo s ohledem na existující vodní tok respektováno.

Územní plán biokoridor zařadil mezi biokoridory nefunkční (1267/1487) s tím, že u něj navrhl opatření k jeho z funkčnosti a zároveň jej zařadil mezi veřejně prospěšná opatření.

Podatel na podporu svého požadavku předložil podepsanou kupní smlouvu na pozemky parc. č. 149 a 152/4 v k. ú. Starý Harcov, kterou uzavřel se statutárním městem Liberec dne 1. 8. 2012. Uvedená kupní smlouva obsahuje článek č. IV. „Závazky a břemena“, který v bodě 4.2 této smlouvy má uvedeno, že kupující prohlašuje, že je mu stav nemovitosti znám a že ji přebírá do svého vlastnictví, tak jak stojí a leží. Rovněž v bodě 4.3 tohoto článku je uvedeno, že kupující bere na vědomí, že po hranici pozemku parc. č. 159/4 v k. ú. Starý Harcov vede biokoridor, který nesmí být dotčen plánovanou výstavbou rodinného domu a jeho následným užíváním. Z těchto ustanovení jasně vyplývá, že majitel o tomto průběhu biokoridoru věděl a nemůže tedy hovořit o znehodnocení jeho investice. Také je nutno podotknout, že podatel nekoupil pozemek, na který by bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na stavbu RD. To znamená, že koupě pozemku, i přestože byla koupena od statutárního města Liberec, mu nikdy nezaručila, že bude moci na pozemku realizovat jakoukoliv stavbu. Realizovat stavbu lze jedině v souladu s § 90 stavebního zákona a na základě vydaného pravomocného územního rozhodnutí, protože podle ustanovení § 79 odst. (1) stavebního zákona jedině rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podatel také na podporu svého požadavku přiložil souhlasné stanovisko MML ŽP s výstavbou na pozemcích. K tomu je nutné uvést a zároveň vysvětlit, že souhlasné stanovisko MML ŽP s umístěním stavby RD na pozemek, na kterém je v územním plánu z roku 2002 vymezen biokoridor, v žádném případě nezaručuje, že stavebníkovi bude uděleno povolení stavět. Stavební úřad při posuzování záměru musí postupovat v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona. V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zvláštních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Jedním z dotčených orgánů bude i orgán územního plánování, který je kompetentní k posouzení souladu záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Z ustanovení § 90 stavebního zákona vyplývá, že musí být posuzováno mnoho náležitostí, se kterými musí být záměr v souladu. Jedním ze základních požadavků, aby mohl být záměr povolen, musí být zajištěn soulad záměru s územně plánovací dokumentací (s územním plánem). V tomto případě je v územním plánu z roku 2002 na celém pozemku parc. č. 152/4 veden biokoridor. Dle bodu č. 6 regulativu č. 8. 2. „Prvky územního systému ekologické stability a podmínky jejich využití“ územního plánu z roku 2002 není v plochách ÚSES přípustné umísťovat nadzemní ani podzemní stavby s výjimkou: podzemních zařízení (vedení) technické infrastruktury pokud bude zásah do ploch ÚSES omezen na nejmenší nutnou mírou a nebude možné realizovat jiné řešení, pěších cest a objektů drobné sadovnické architektury (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační

systém, odpadkové koše a podobné doplňky), nadzemních lanových drah v území, kde jsou plochy ÚSES součástí zastavěného území nebo jsou zastavěným územím obklopeny nebo jsou součástí ploch parků či rekreačních parků uvedených v kapitole 3.4.3. Tento regulativ má přednost před regulativem pro plochy bydlení čistého. Souhlasné stanovisko MML ŽP nemůže mít na tento regulativ vliv, protože MML ŽP záměr neposuzuje z hlediska souladu s územním plánem. MML ŽP je pouze jedním z dotčených orgánů.

Podatel dále argumentuje, že zákon o ochraně přírody a krajiny hovoří o důležitosti dohody s vlastníkem pozemku při tvorbě systému ekologické stability a cituje z ustanovení § 59 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém se uvádí, že k zajištění podmínek pro vytváření systému ekologické stability se v dohodě s vlastníkem pozemku uskuteční opatření, projekty a plány podle § 4 odst. (1) zákona. K pochopení, co se myslí opatřeními je nutné se podívat do vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. V ustanovení § 6 odst. (1) této vyhlášky se uvádí, že opatřeními k vytváření systému ekologické stability se rozumí návrh a realizace dílčích či jednoduchých doplnění systému ekologické stability, zejména místního, které vzhledem k nenáročným technickým, ekonomickým, organizačním a majetkoprávním podmínkám nevyžaduje předchozí zpracování plánu či projektu podle § 4 a 5 (např. doplňková výsadba stávajícího biocentra či biokoridoru, založení nevelkého remízu, výsadba či dosadba liniové zeleně). Z tohoto ustanovení vyplývá, že k dohodě s vlastníkem má dojít v okamžiku realizace konkrétních opatření jako je např. výsadba zeleně, založení remízku a další. Znamená to tedy, že k dohodě může a má dojít až v okamžiku po vymezení ÚSES ve vydaném územním plánu a v okamžiku jeho realizace.

Dále uvádí, že podle ustanovení § 59 odst. (2) zákona o ochraně přírody a krajiny vyžaduje-li vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu v přiměřené výměře a kvalitě jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního. Z tohoto ustanovení vyplývá, že s ohledem na výše uvedené může být uplatněn požadavek na směnu pozemků až v okamžiku skutečné realizace opatření a v okamžiku, kdy se majitel na navržených opatřeních nedohodne s příslušným orgánem ochrany přírody. Toto ale opět může být uplatněno až v okamžiku skutečné realizace, která může být provedena pouze na základě platného územního plánu.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka týkající se pozemků na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Přes části pozemků při vodním toku je z výše uvedených důvodů vymezen nefunkční biokoridor 1267/1487.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0094 – Jiří Procházka

CJ MML 077953/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14, 1203/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

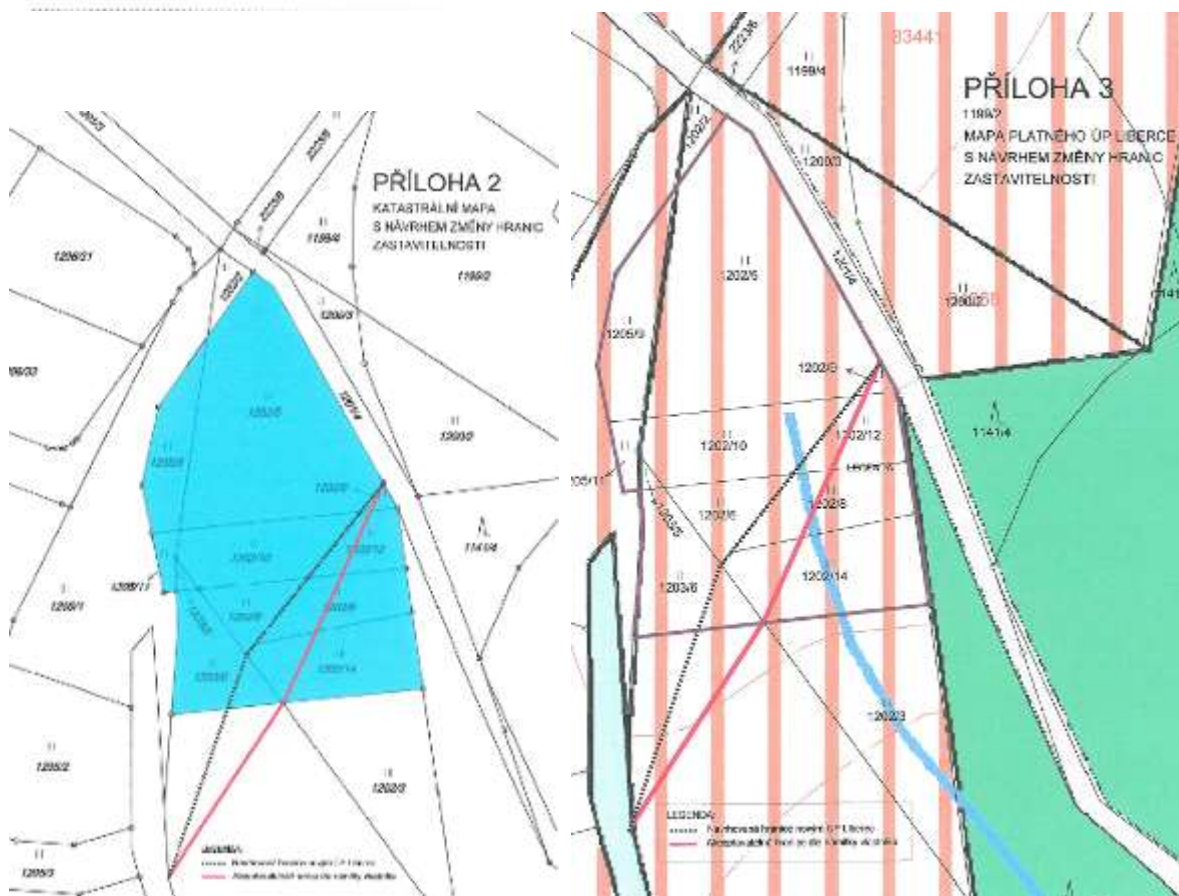
Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Jako majitel dotčených pozemků 1202/8, 1202/9, 1202/12 a 1202/14 v k.ú. Starý Harcov 682390, Liberec (okres Liberec), 563889, žádám o posunutí hranice zastavitelných ploch k bydlení dle přílohy č. 1.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky jsem nabyl v roce 2006 v souladu s územní studií (zpracovanou Ing. arch. Zrníkem), kde byly zařazeny do zastavitelných ploch pro bydlení čisté. Jsem ochoten respektovat požadavky dotčených orgánů, přesto však chci zachovat alespoň částečnou zastavitelnost mých pozemků v souladu s uvedenými přílohami č. 2 a 3.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14, východní část 1203/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemků návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemků plochy sídelní zeleně, pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemků návrhové plochy bydlení (B), východní část pozemků plochy sídelní zeleně, pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemků návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), východní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2021): západní část pozemků návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), východní část pozemků plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 1203/6 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1202/8, 1202/9, 1202/12, 1204/14 a části 1203/6 v k. ú. Starý Harcov do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a požaduje posunout hranice zastavitelných ploch k bydlení dle přílohy.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) 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 sídelní zeleně (Z). Tuto funkci stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a slouží k zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. K tomuto řešení bylo přistoupeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů ke konceptu ÚP, kdy Krajský úřad Libereckého kraje orgán ochrany přírody ve stanovisku ze dne 18. 10. 2011 požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití plochy 3.07.BS2, jejíž součástí je i část pozemků podatele, protože jejím vymezením by se jednalo o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona nepřijatelný. Požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky ÚSES. To znamená, že i projektantem navržený pás zeleně podél lesních

pozemků, se jim zdál nedostatečný. Na základě požadavku dotčeného orgánu bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být znovu prověřeno vymezení lokality.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele, částečně upravila řešení navržené v územním plánu. Pozemek parc. č. 1203/6, západní části pozemků parc. č. 1202/8, 1202/12 a pozemku parc. č. 1202/14 zařadila do ploch pro bydlení. Oproti územnímu plánu ale pozemky parc. č. 1202/9, východní část parc. č. 1202/12, východní část pozemku parc. č. 1202/8 a východní část pozemku parc. č. 1202/14 zařadila do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Toto řešení, které bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností, bylo převzato do územního plánu. Územní studie stanovila na pozemcích podatele možnost výstavby 3 rodinných domů.

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 dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0111 – Josef Lašek

CJ MML 084084/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1257/7

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLAS S UMÍSTĚNÍM TRASY
NA ppč. 1257/7 a dalších v k. STARÝ HARCOV

ODŮVODNĚNÍ

Trasa vede přes soukromé pozemky. Pozemky na ppč. 1257/3,4,5,6 neodděluje oplocení od příjezdové komunikace ppč. 1257/7 a při průchodu cizích osob by docházelo ke ztrátám na vypěstovaných plodech (zelenině a ovoci). Na ppč. 1257/7 by muselo být zřízeno věcné břemeno, což dobrovolným způsobem nepůjde.

Trasa vede také přes část ppč. 1257/3, která by musela být vykoupena nebo opět zřízeno věcné břemeno.

Dále přes část ppč. 1253/1, která by musela být rovněž vykoupena nebo zřízeno věcné břemeno a vynaloženy velké stavební náklady, jelikož ppč. 1253/1 výškově nenavazuje na ppč. 1257/3, viz přiložené foto.

A nakonec by musela být vykoupena část ppč. 1251/15 nebo zřízeno věcné břemeno, aby trasa mohla navázat na ppč. 1251/2 a 1251/13.

Proč zbytečně vynakládat velké finanční prostředky a dělat dotčeným vlastníkům nemalé problémy, když daleko snaží a jednoduše je se dostat z bodu A (Jizerská ul.) do bodu B (Sněžná ul.) po stávajících komunikacích.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1257/7 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS1),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených obytných s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek slouží jako přístup k pozemkům a stavbám na něj navazujících a nachází se v zástavbě rodinných domů. Regulativ ploch smíšených obytných v konceptu ÚP v základní vybavenosti umožňoval stavby místních obslužných komunikací a komunikací s vyloučením motorové dopravy. Jelikož pozemek je cestou zpřístupňující pouze pozemky na ni navazující a za ním již cesta dále nepokračuje, není tedy nijak dopravně významná, nebyla tato cesta v konceptu ÚP (2011) zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury. Tím, že cesta nebyla v konceptu ÚP (2011) zařazena do ploch dopravní infrastruktury, koncept ÚP říkal (2011), že se pro něj nejednalo o nijak dopravně významnou cestu a nebyl důvod ji územním plánem „chránit“.

V návrhu územního plánu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) byl pozemek nově zařazen do ploch veřejného prostranství a to z důvodu, že sousední pozemky parc. č. 1257/3, 1253/1, 1253/2, 1251/13 byly nově zařazeny do návrhové plochy veřejných prostranství (P) s kódovým označením 3.99.P, která byla v těchto fázích projednání v územním plánu vymezena z důvodu zajištění místního propojení pěších cest a prostupnosti území. Pozemek musel být zahrnut do ploch veřejných prostranství (P), jelikož se nachází uprostřed linie pozemků zařazených do ploch veřejných prostranství (P). Bez něj by nešlo zajistit prostupnost území. Toto veřejné prostranství mělo sloužit jako propojení Jizerské ulice s ulicí Sněžná. Veřejné prostranství 3.99.P bylo vymezeno ve vazbě na stávající úseky komunikace (dle katastru nemovitostí) na pozemcích parc. č. 1251/2 a 1251/9.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu Liberec došlo k novému zhodnocení dotčeného území a plocha veřejného prostranství (P) s kódovým označením 3.99.P byla vypuštěna. Tím došlo ke zrušení propojení mezi ulicemi Jizerskou a Sněžnou, protože jej nelze považovat za nezbytně nutné, jelikož jeho vymezením by nedošlo k výraznému urychlení napojení na turistické trasy v blízkosti Liberecké výšiny a Žulového vrchu. Pozemek byl ale nadále ponechán v plochách veřejných prostranství (P), protože slouží k zajištění dopravního přístupu k pozemkům na něj navazujícím.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy veřejných prostranství (P). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že bylo zrušeno propojení mezi ulicemi Jizerskou a Sněžnou. Pozemek byl ale nadále ponechán v plochách veřejných prostranství (P) k zajištění dopravního přístupu k pozemkům na něj navazujícím.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0124 – Josef Ptáček

CJ MML 089595/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1945/6

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Souhlasím s návrhem územního plánu, tedy
vyjmutím komunikace, která protíná přičně
parcelu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

Shleduji stavbu RD ze severní strany
pozemku, kde se shledují situace s
Na obou stranách pozemku již shledují
komunikace pro a dle dle požadavků
významu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemek parc. č. 1945/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul severní část pozemku do stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti, zbylou část pozemku do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel souhlasí s vyjmutím komunikace, která byla vymezena v jižní části pozemku v územním plánu z roku 2002.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení smíšeného (součást plochy 3.43.BS2) s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek se nachází v zastavěném území mezi stávající zástavbou a navazuje na komunikaci. V jeho blízkosti se nacházejí inženýrské sítě. Pozemek je tedy vhodný pro zástavbu. Územní plán v tomto případě potvrdil koncepci stanovenou územním plánem z roku 2002, který na tomto pozemku vymezil plochu pro bydlení. Přitom ale v severní části pozemku již nevymezil plochu dopravní infrastruktury, jelikož se nejedná o žádnou důležitou komunikaci, kterou by bylo potřeba v územním plánu jednoznačně vymezit. V rámci ploch bydlení je možné komunikace realizovat, takže v případě potřeby by bylo možné komunikaci případně realizovat ve stejném průběhu jako v územním plánu z roku 2002 ovšem za souhlasu vlastníků dotčených pozemků.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2012) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji bylo vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0135 – Ing. Lubomír Moc CJ MML 090578/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1701/4

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Dovoluji si vznést námitku, na způsob provedení změny v Návrhu Územního plánu Statutárního města Liberec u pozemku p.č.1701/4 v k.ú. Starý Harcov - 682390 jehož jsem vlastníkem. – viz příloha č.1

Dne 20.11.2007 jsem žádal o provedení změny územního plánu s možností výstavby rodinného domku. – viz příloha č.2

Dne 24.5.2011 jsem podal námitku ke Konceptu Územního plánu Liberce s žádostí na změnu z Plochy urbanizované zeleně - zeleň rekreační na plochu Bydlení čisté v celém rozsahu pozemku p.č.1701/4. – viz příloha č.3

Námítka byla pod jednacím číslem CJ MML 054424/11 vyhodnocena se stanoviskem – „zohledněno“. – viz příloha č.4

V Návrhu Územního plánu Liberce – Hlavní výkres nebyla moje námitka a souhlasné stanovisko zohledněno. – viz příloha č.5

Žádám tímto o zanesení změny do Územního plánu Liberce na pozemku p.č.1701/4 v celém rozsahu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Důvodem mé námítky je připravovaná výstavba rodinného domku a tímto žádám o umožnění realizace výstavby. Ze zmíněného důvodu žádám o zanesení změny v rámci rozvoje území do konceptu ÚP a to z území Plochy urbanizované zeleně - zeleň rekreační na plochu Bydlení čisté v celém rozsahu pozemku p.č.1701/4.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1701/4 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (BC)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhová plocha bydlení (B.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhová plocha bydlení všeobecné (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhová plocha bydlení všeobecné (BO.2.15.70.p) a severovýchodní a jihovýchodní část stabilizovaná plocha bydlení všeobecné (BO).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout celý pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu výstavby rodinného domu. K tomu dále uvádí, že podával námitku ke konceptu ÚP (2011), která byla vyhodnocena se stanoviskem „zohledněno“. Přesto celý pozemek nebyl zahrnut do plochy bydlení. Podatel dále uvádí, že dne 20. 11. 2007 požádal o změnu územního plánu na pozemku, která by umožnila výstavbu rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek z větší části zařazen do ploch veřejných prostranství – zeleň a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení. Toto funkční využití bylo stanoveno s ohledem na podmínky v území, kdy se pozemek nachází v blízkosti místní komunikace, která svojí dopravou způsobuje emise a imise. Tím negativně ovlivňuje pohodu bydlení. Proto pozemek není vhodný pro rozšiřování zástavby pro bydlení.

Přesto v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má prověřit, zda je možné na celém pozemku vymezit plochu pro bydlení. Tento požadavek byl schválen Zastupitelstvem v rámci Pokynů 2012, ve kterých je v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“ bodě 5. „Prověřit možnost vymezení plochy pro“ „a. bydlení na pozemcích:“ uveden pozemek.

Pokyn byl prověřen tak, že vymezit plochu pro bydlení na celém pozemku není, jak je již uvedeno výše, vhodné, proto v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) nedošlo ke změně funkčního využití na pozemku. Zde je nutné uvést, že schválení pokynu spočívajícího v prověření možnosti vymezení plochy pro bydlení na pozemku neznamena, že na pozemku bude automaticky vymezena plocha pro bydlení. Pokynem totiž nebylo schváleno, že se na pozemku vymezí plochy pro bydlení, ale bylo schváleno, že se prověří možnost, zda je možné na pozemku vymezit plochu pro bydlení.

K podatelově zmínce o podané žádosti na změnu územního plánu je nutné říci, že podání žádosti na změnu územního plánu automaticky neznamena, že dojde ke změně funkčního využití pozemku podle podatelova požadavku. Žádost o změnu územního plánu se pouze deklaruje požadavek, jehož případné zohlednění se bude odvíjet až od procesu pořízení územního plánu. To znamená, že v rámci pořizování územního plánu se bude řešit, zda je možné pozemek zahrnout do požadovaného funkčního využití. 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 změně vyhověno.

V rámci tvorby nového návrhu pro společné jednání (2016), který byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), které schválilo Zastupitelstvo po veřejném projednání návrhu (2013) a čímž vrátilo projednání územního plánu Liberec do fáze společného jednání, byla znovu prověřena možnost vymezení plochy pro bydlení na celém pozemku. Na základě

zjištění stávajících podmínek na pozemku včetně jeho okolí, bylo konstatováno, že je možné celý pozemek zahrnout do ploch pro bydlení. Pozemek je po svém obvodu oplocen a z jihovýchodní části navazuje na plochu pro bydlení. Celý pozemek byl zahrnut do zastavitelné plochy pro bydlení jako náhrada za jiné vyřazené zastavitelné plochy pro bydlení a pro uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. Pozemek bude i nadále negativně ovlivňován stávající přílehlou komunikací, proto byla v kapitole C.6.0.2 závazné části územního plánu Liberec pro pozemek stanovena podmínka, že před umístováním stavby bude měřením prokázáno dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu v budoucích chráněných prostorech staveb.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do návrhové plochy bydlení (B.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2.15.70.p) a jeho severovýchodní a jihovýchodní část do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0158 – Alfa 96

CJ MML 093068/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1544/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Souhlasíme se současným návrhem územního plánu města Liberce, který pro dané území na předmětném pozemku p.č. 1544/1 předpokládá plochy smíšené centrální.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Pro předmětný pozemek p.č. 1544/1 máme platné rozhodnutí o umístění stavby, č.j. SÚ/2/857A/95-Be ze dne 21.4.1995, právní moc rozhodnutí ze dne 21.5.1995, ve znění změn tohoto rozhodnutí ze dne 19.7.1996 pod č.j. SDÚ/7120/1760/96-Dv, ze dne 12.4.1999 pod č.j. SDÚ/7120/1595/99-Dv a ze dne 20.6.2001 pod č.j. SUU/7120/3034/2001-Ře. Platnost rozhodnutí o umístění stavby potvrzujeme dále stanoviskem Stavebního úřadu v Liberci vydaným dne 13.6.2006.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1544/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy smíšené centrální (C3), střední část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (S),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (S),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy občanské vybavenosti – sportu (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul západní část pozemku do návrhových ploch sportu a rekreace – areál sportovišť, východní část pozemku do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel uplatnil námitku, ve které souhlasil s navrženým funkčním využitím „plochy smíšené centrální“ na pozemku parc. č. 1544/1 v katastrálním území Starý Harcov, protože mu toto funkční využití umožňuje realizovat obchodní a sportovní areál, na který mu dne 21. 4. 1995 vydal stavební úřad v Liberci územní rozhodnutí č. j. SÚ/857A/95-Be - umístění stavby obchodního a sportovního areálu

včetně inženýrských sítí, které nabylo právní moci dne 21. 5. 1995 (doloženo v příloze námitky). Toto územní rozhodnutí je platné, protože podle ustanovení § 93 odst. (4) písm. a) stavebního zákona bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, tak územní rozhodnutí nepozbývá platnosti. Část staveb byla již povolena a zkolaudována (Squash aréna, Tesco Liberec). Dotčené orgány neměly v rámci veřejného projednání konceptu ÚP (2011) proti navrženému funkčnímu využití námitek, protože již v územním plánu z roku 2002 bylo západní části pozemku navrženo zastavitelné funkční využití plochy sportu a rekreace. Rovněž se jedná o pozemek, který se nachází v zastavěném území mezi dvěma komunikacemi a uprostřed zástavby. Na pozemku se nenachází vzrostlá zeleň. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl celý pozemek zařazen do ploch smíšených centrálních.

Po veřejném projednání (2013) došlo k vyhodnocení výsledků projednání, v rámci kterého byla řešena i tato námitka. Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy pozemku bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch smíšených centrálních na zastavitelné plochy občanské vybavenosti – sportu. K této změně došlo s ohledem na stávající uspořádání území. Pozemek je součástí pásu pozemků, který se nachází mezi ulicemi Kunratickou, Hrubínovou a Olbrachtovou. Tento pás je ve své západní části tvořen stavbami občanského vybavení a to prodejnou potravin a sportovním centrem. V dosahu těchto pozemků se nachází při Olbrachtově ulici bývalé obchodní centrum Luna a při Kunratické ulici se nachází benzinová pumpa a další drobné prodejny (naproti autobusové zastávce). V novém návrhu územního plánu Liberec byla záměrně zvolena funkce sportoviště, aby na pozemcích již nešla realizovat další stavba pro obchodní využití, protože v řešeném území je již v současné době zajištěna dostatečná nabídka, kterou není žádoucí rozšiřovat. Navržené funkční využití ale již nemůže mít vliv na pravomocné územní rozhodnutí vydané na umístění stavby obchodního a sportovního areálu včetně inženýrských sítí. Podatel může povolené stavby postavit v souladu s vydanými rozhodnutími.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0169 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 093675/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1183

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *NEPOUHLAŘIM S NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM
V KONCEPTU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
LIBERCE*

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem podal dne 3.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1183 nyní veden jako ttp – trvalý travní porost. Žádal jsem o změnu využití pozemku k výstavbě rodinného domu a na této žádosti trvám. Pozemek je přímo mezi zástavbou a navazuje na pozemky BČ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1183 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Požaduje, aby pozemek byl určen jako zastavitelný.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zahrnut do ploch veřejných prostranství – zeleně s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je, aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny k zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy a k zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní rámeček města. Toto využití je stanoveno v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemku stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní

plochy v krajině“. Pozemek není vhodné začleňovat do ploch pro bydlení ani s ohledem na jeho tvar. Průměrná šířka pozemku je kolem 6 metrů. Pozemek je rovněž značně svažité. Případným umístěním stavby na pozemek by také došlo k nežádoucímu zahušťování okolní zástavby. Podatel uvádí, že dne 3. 9. 2009 podal žádost o změnu funkčního využití pozemku z nezastavitelných ploch na plochy umožňující výstavbu RD. Tato žádost byla zaevidována a byla zařazena do 61. změny územního plánu z roku 2002 jako návrh č. 61/115. O této změně rozhodlo Zastupitelstvo na svém zasedání, které se konalo dne 26. 11. 2009, s výsledkem, že bude změna projednávána v rámci územního plánu Liberec. Toto rozhodnutí Zastupitelstva však nezakládá právní jistotu, že žádosti bude vyhověno. Výsledné funkční využití pozemku je závislé na projednání územního plánu se všemi zúčastněnými stranami. Nelze tedy argumentovat tím, že podání žádosti a její schválení v Zastupitelstvu znamená vyhovění na požadované využití. Podatel na podporu své žádosti také uvádí, že pozemek je mezi zástavbou a navazuje na pozemky ploch bydlení čistého. Toto tvrzení je pravdivé. Přesto se zastavitelností tohoto pozemku nelze souhlasit. Jak je výše uvedeno pozemek není s ohledem na svůj tvar vhodný pro výstavbu RD. Stavba RD by na něj ani nešla umístit. Ze své východní strany navazuje na místní komunikaci. Ze své západní strany navazuje na pozemky parc. č. 1178/1 a 1182/1, které se nacházejí v nezastavitelných plochách veřejných prostranství – zeleň (VZ). Pozemek by tedy ani nešlo „rozšířit“ o další (sousední) pozemky pro bydlení tak, aby na něj šlo umístit stavbu RD.

V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejhodnější. S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo vymezením nezastavitelné funkce pozemku konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Pozemek byl zařazen do nezastavitelných stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z). V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl pozemek zařazen do ploch stabilizované zeleně (Z)

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0171 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 093679/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1706/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NEJSOUHLASÍM S NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM
V KONCEPTU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
LIBERCE

Já, Kulhavý Miroslav, bytem [redacted] jsem koupil pozemek v k.ú. Starý Harcov p.č. 1706/1 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako areály řadových garáží.

Pozemek přímo navazuje na stávající garáže.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.

Uvádíte, že pozemek leží v ochranném pásmu lesa. Nesouhlasím, les zde není, opodál jsou nějaké náletové dřeviny. Je to jen další omezení ze strany Magistrátu města Liberce.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1706/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plocha změn v krajině - zeleň sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): plocha změn v krajině - zeleň sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zahrnutím pozemku do nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). Konkrétně neuvádí, jakou funkci by chtěl na pozemku umožnit, ale z podání se dá dovodit, že minimálně požaduje zachování pozemku v zastavitelných plochách.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně s ohledem na stav v území. Pozemek je součástí vodní plochy, která se nachází i na sousedních pozemcích parc. č. 1706/3 a 2502 v k. ú. Starý Harcov. Regulativ ploch sídelní zeleně umožňuje vodní plochy do 2000 m² a vodní toky. (V dokumentaci pro vydání (2022) došlo k úpravě v oblasti vodních ploch a toků, která v základní vybavenosti území (bod F.2.4.0 výrokové části) připouští ve všech plochách vodní plochy do 2000 m² a vodní toky). Pozemkem zároveň protéká bezejmenný vodní tok. Pozemek spolu se sousedními pozemky i s ohledem na existující vodní plochu tvoří prohlubeň v území. Konfigurace pozemku tedy není vhodná pro výstavbu. Tím, že do nezastavitelných ploch byly zařazené i sousední pozemky parc. č. 1706/3 a 2502, postrádá smysl zahrnout do zastavitelných ploch pozemek namitatele. Předmětný pozemek je úzkého a podlouhlého tvaru, na kterém bez sousedních pozemků parc. č. 1706/3 a 2502 není možné realizovat jakékoliv stavby. Pozemek sice ze své východní strany navazuje na pozemek, na kterém se nacházejí stávající hromadné garáže, ale s ohledem na výše uvedené skutečnosti není vhodné jej vymezovat jako zastavitelný.

Tato nezastavitelná funkce mu byla také stanovena s ohledem na koncepci uspořádání krajiny závazné části návrhu pro veřejné projednání (2013), která stanovuje požadavek na stabilizování souvislých zelených pásů v urbanizovaném území, které mají za úkol zajišťovat přechod mezi volnou krajinou a zástavbou. Zároveň mají za úkol rozčleňovat zastavěné území na menší enklávy.

Podatel nesouhlasí s tvrzením, že se pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, protože se v místě nenachází les, ale jsou zde pouze náletové dřeviny. To, zda se pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, je dáno tím, zda se v této 50 metrové vzdálenosti nachází lesní pozemek. Při určování, zda se v území nachází lesní pozemek, se vychází z evidence katastru nemovitostí. V evidenci musí být u pozemku uvedeno, že se jedná o lesní pozemek. V řešeném území se takovýto pozemek nachází na pozemku parc. č. 2503/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou. K výše uvedenému je ještě nutné uvést, že při určování, zda se jedná o lesní pozemek, se nevychází ze skutečného stavu v území, ale z evidence katastru nemovitostí. Na pozemku se tedy nemusí nacházet žádný strom. Ale bude-li v katastru nemovitostí u pozemku uvedeno, že je lesním pozemkem, tak je to lesní pozemek. Ke každému lesnímu pozemku se ze zákona vymezuje padesátimetrové ochranné pásmo lesa a vymezuje se od jeho hranice. Kolem obvodu lesního pozemku se stanoví padesátimetrová obalová křivka. Jelikož vzdálenost mezi nejbližšími hranicemi lesního pozemku a pozemku namitatele je 30 m, nachází se pozemek namitatele ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Je tedy dotčen ochranným pásmem lesa.

Podle ustanovení § 25 stavebního zákona slouží ÚAP jako podklad k pořizování územního plánu. Dle ustanovení § 27 odst. (2) stavebního zákona se ÚAP skládají z údajů o území, které dle § 27 odst. (3) stavebního zákona poskytují pořizovateli orgány veřejné správy. Jedním z údajů o území je dle přílohy č. 1 části A k vyhlášce č. 500/2006 Sb., údaj číslo 37a a to vzdálenost do 50 m od okraje lesa. Tento údaj musí být při tvorbě územního plánu zohledněn. V ÚAP je uvedeno, že pozemek parc. č. 1706/1 v k. ú. Starý Harcov je ve vzdálenosti do 50 m od lesa, protože pozemek parc. č. 2503/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou je dle katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek.

Podatel také uvádí, že podle územního plánu z roku 2002 je pozemek zařazen do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží a změněním pozemku z ploch zastavitelných na plochy nezastavitelné by mu byla znehodnocena jeho investice.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a jestliže k tomuto zrušení došlo do 5 let od vydání územního

plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy dopravy a dopravní vybavenosti – areály řadových garáží. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je zatím nezastavěna.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a i s ohledem na výše uvedené nebyla zohledněna.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do plochy změn v krajině - 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0201 – Krista Culková

CJ MML 097010/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 894

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

PŘÍLOHA – TEXT NÁMITKY

SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC	19-06-2013	19-06-2013
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		

Podávám tímto námitku k návrhu nového územního plánu, kde je plocha mého pozemku stále vedena jako zeleň, bez možnosti jakékoliv stavby.

Mým záměrem je minimálně 1 stavba pro účely bydlení a rekreace, ideálně ve spojení se stavbou hospodářského charakteru (např. menší stodola).

Proto prosím o zařazení plochy pozemku, nebo její části do „bydlení čistého“ nebo „venkovského“.

Děkuji.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

PŘÍLOHA – TEXT ODŮVODNĚNÍ

SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC	19-06-2013	19-06-2013
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		
SVATOKRUPSKÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC		

Důvod podání námitky je skutečnost, že se již několik let snažím dosáhnout možnosti využití mého pozemku ke stavbě.

Poprvé jsem žádala o změnu územního plánu v době, kdy ještě nebylo provedeno zadání a nebyl rozpracován koncept nového územního plánu, ale na jednání zastupitelstva bylo tenkrát hromadně sděleno všem, kteří podali žádost o změnu ÚP, že tyto budou zapracovány až do nového ÚP, ale nic v mém případě zohledněno nebylo a tak jsem předchozím připomínkovém období podávala námitku. V tuto chvíli jsem opět zjistila, že ani tentokrát se nic nezměnilo.

Nemohu pochopit, jak je možné, že navzdor všem mým projevům záměru stavby, zůstává stav takový, jaký je. Přitom v okolí je několik rodinných domů a vilek, na hranici pozemku je elektřina, vodovod a kanalizace je zhruba 30 m s možností napojení.

Pozemek má celkovou rozlohu 2 848 m², je veden na KN jako zahrada a jsem přesvědčena, že je možné na něm stavbu umístit tak, aby bylo vše v souladu se stavebním zákonem.

Děkuji za vaši snahu a vyhovění mému záměru.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 894 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). Požaduje, aby pozemek byl zahrnut do ploch umožňujících alespoň výstavbu 1 rodinného nebo rekreačního domu.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch veřejných prostranství zeleň s ohledem na podmínky a stav v území. Jedná se o louku mezi stávající zástavbou a lesním pozemkem, která plynule navazuje na hřbitov na pozemku parc. č. 893, který je sice v současné době nevyužívaný, ale dosud není exhumovaný. Může tedy být kdykoliv obnoven. Navržené nezastavitelné funkční využití má za úkol mimo jiné podpořit pietní a společenský charakter místa vázaného i na harcovský kostel. Pozemek se rovněž celý nachází v ochranném pásmu lesa, což částečně na něm limituje výstavbu. Pozemek svým umístěním na přechodu mezi obytnou a výrobní funkcí uprostřed kompaktní zástavby a v blízkosti hřbitova představuje jednu z mála ploch pobytové a izolační zeleně ve vazbě na centrum Harcova.

Pozemek byl navržen jako nezastavitelný i s ohledem na cíle o úkoly územního plánování, v rámci kterých se má řešit vymezení veřejných prostranství. Tento pozemek byl zahrnut do ploch veřejných prostranství, jelikož je pro tento účel využíván. Pozemek je využíván veřejností (zejména školními dětmi) ke krátkodobé rekreaci. Řešit veřejná prostranství vyplývá i z obecných požadavků na vymezení ploch uvedených v § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se podle odstavce 5 mají vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách. K tomu je nutné upozornit, že veřejná prostranství jsou definována v ustanovení § 34 zákona o obcích, ve kterém je uvedeno jaké pozemky se mezi ně zahrnují s dovětkem bez ohledu na vlastnictví. Z toho vyplývá, že pozemek se může stát veřejným i když je v soukromém vlastnictví. Podle územního plánu z roku 2002 se pozemek nacházel v zastavěném území, což znamená, že podmínka pro vymezení veřejného prostranství uvedená v § 34 zákona o obcích, že se pozemek musí nacházet v zastavěném území, je splněna. Dle územního plánu Liberec se pozemek rovněž nachází v zastavěném území.

Pozemek není možné zahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení i s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu Magistrátu města Liberce odboru životního prostředí ke konceptu ÚP (2011), ve kterém nesouhlasilo se zařazením sousedního pozemku parc. č. 896 do ploch smíšených centrálních SC3, protože se jedná o lokalitu na exponovaném místě v těsné blízkosti lesa a Harcovského kostela a protože se jedná o území krajinářsky cenné. Realizace záměru do navrhované lokality by znamenala

negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jestliže pozemek parc. č. 896 má výše uvedená omezení, tak je logicky musí mít i pozemek podatele.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Podatel upozornil na to, že uplatnil žádost o změnu územního plánu z roku 2002, která se měla dle informací ze zasedání Zastupitelstva v roce 2009 zapracovat do územního plánu Liberec a nemůže tedy pochopit, že v jeho případě nebylo nic zohledněno.

Požizovatel se na základě uvedeného domnívá, že podatel si informaci od Zastupitelstva vysvětlil jinak, než byla myšlena. Podatel spíše dostal informaci, že jím podaná žádost o změnu územního plánu z roku 2002 se bude řešit v rámci pořizování územního plánu Liberce. To znamená, že bude zahrnuta jako podklad pro zpracování územního plánu Liberec, v rámci jehož pořizování se prověří, zda je vhodné pozemek zahrnout do ploch pro bydlení. Projektant navrhované řešení posoudil a na základě výše uvedených důvodů nezahrnul předmětný pozemek do zastavitelných ploch pro bydlení. K podání žádosti na změnu územního plánu je nutné upřesnit, že podání žádosti v žádném případě nezaručuje, že jí bude vyhověno. Podáním žádosti na změnu územního plánu se pouze deklaruje požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávanému návrhu vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace územního plánu nebo jeho změny, tedy i funkčního využití pozemku žadatele o změnu územního plánu. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemku nakonec na pozemku bude vymezeno. Konečné funkční využití pozemku je dáno výsledkem projednání územního plánu nebo jeho změny a nemusí se shodovat s požadavkem žadatele. V tomto případě nebyl pozemek podatele v rámci pořizování územního plánu Liberec vyhodnocen jako vhodný k zástavbě, ale byl vyhodnocen, že je vhodnější pro sídelní zeleň v návaznosti na sousedství pozemku nacházejícího se v plochách občanského vybavení-hřbitovy (H).

Podatel je překvapen, že ačkoliv upozornil na to, že chce stavět a v okolí se nachází zástavba a v dosahu jsou inženýrské sítě, tak pozemek zůstal nezastavitelný.

Z pohledu podatele lze samozřejmě pozemek pro jeho blízkost k dopravní a technické infrastruktury a své umístění v blízkosti stávající zástavby hodnotit jako vhodný pro výstavbu. Ovšem s ohledem na výše uvedené nemohl být zahrnut do ploch umožňujících výstavbu pro bydlení nebo rekreaci. Každý pozemek, který se zdá být na první pohled pro výstavbu vhodný, nemusí být automaticky zahrnut do ploch výstavbu umožňujících. Každý pozemek ani nemůže být zastavitelný. V rámci územního plánování se sleduje požadavek na zachování udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženosti tří pilířů. Pilíře sociálního, ekonomického a environmentálního. Tyto pilíře by spolu měly být v rovnováze. V tomto případě byl na pozemku podatele upřednostněn pilíř environmentální, protože jej na sousedních zastavěných pozemcích již nelze s ohledem na existující zástavbu upřednostnit. Na nich je uplatněn pilíř ekonomický a sociální. Ekonomický v podobě umožnění výroby a služeb a sociální ve formě bydlení. Environmentální pilíř v územním plánu Liberec reprezentují zejména nezastavitelné pozemky zeleně a spočívá v zachování nebo podpoření přírodního prostředí území, což je v tomto případě řešeno plochami sídelní zeleně, které byly v územním plánu Liberec vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění

vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných ploch v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně a pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství většinou pokud možno ve vlastnictví SML. V tomto případě pozemek ve vlastnictví SML není, ale z výše uvedeného vyplývá, že pozemek již teď slouží k veřejné funkci, a proto byl zahrnut do ploch PZ.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0208 – Ing. Ota Frühauf

CJ MML 090848/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1205/4, 1205/5, 1205/6

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

Zcela zásadně nesouhlasím

a) se zařazením předmětné plochy parcel 205/4, 1205/5, do ploch smíšených centrálních (B2) a dále
b) parcel p.č. 1206/6 do ploch veřejného prostranství kominkace (VK)

Důrazně požadují zpětné zařazení výše uvedených pozemků do ploch obytných smíšených (B2) tak, aby uvedené plochy i nadále odpovídaly specifikaci funkčního využití dle platného ÚP města Liberce (tj. bydlení čisté – BČ).

ODŮVODNĚNÍ :

Dle návrhu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40 dojít k vytvoření obytného centra s veřejným prostranstvím.
V rámci uvedených ploch jsou tímto způsobem vymezeny i pozemky p.p.č. 1205/4, 1205/5, 1205/6, které jsou v mém vlastnictví.

S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím!!!

Pozemky p.č. 1205/4, 1205/5, 1205/6 jsem koupil s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou, vysokou přírodní krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1204/2, ale i blízkostí lesů a remízků patřících do chráněné oblasti Jizerských hor obklopující celou lokalitu Na Skřivanech.

Na jednom z mých pozemků p.p.č. 1205/6 bude v souladu s platným ÚP města Liberce a dokumentem „Územní studie Starý Harcov – Na Skřivanech“ umístěn rodinný dům a celá plocha zbylých pozemků bude oplocena a využívána jako zahrada k rodinnému domu. Vynaložil jsem nemalé finanční prostředky na sjednocení tří výše zmíněných parcel tak, abych si vytvořil velmi soukromý prostor pro své bydlení.

V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupil, a stejně tak i dnes, byly a jsou uvedené pozemky v platném územním plánu města Liberce z roku 2002 zařazeny v plochách bydlení čistého a dle platných regulativů (viz kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Shodně je uvedená plocha z urbanistického i koncepčního hlediska charakterizována i ve zpracované územní studii Starý Harcov – Na Skřivanech z roku 2005, která řeší dané území vč. všech technických náležitostí.

Tyto dva zmíněné strategické dokumenty města, byly rozhodujícími podklady při mém rozhodování o koupi předmětných parcel pro plánovanou výstavbu rodinného domu právě v lokalitě Na Skřivanech.

Návrh ÚP města Liberec zařadil **mé pozemky** (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/7, 1205/8) do ploch smíšených centrálních SC4 – tj. lokalita 3.08.C3.30.40., čímž maří mé investice udělané v dobré víře, což hodlám i soudně v případě potřeby řešit.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s takto navrženými plochami B2 zásadně nesouhlasím. **Možnou výstavbou až několikapodlažních bytových domů v přímém sousedství mých pozemků dojde k nenávratnému poškození, kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně nevratného porušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou velmi důrazně požadují nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.**

Navržený návrh ÚP zcela ignoruje platné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Ze dne 19.3.2010, vydané stavebním úřadem MML. Tímto ÚR byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splaškové dešťové kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody vysokého a nízkého napětí, aj.). Ve výrokové části tohoto rozhodnutí se výslovně uvádí, že se jedná o zajištění technické infrastruktury pro plánovanou výstavbu rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec. Tak jak to požaduje již i zmíněná „územní studie“ Ing. arch. Zrníka.

Vydané územní rozhodnutí není v návrhu ÚP zohledněno, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou, kterou podmínil dosud platný územní plán i územní studie, výstavbu rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možné dosud v této lokalitě započít práce na výstavbě rodinných domů.

Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální pro řešení velmi kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení zařazení uvedených ploch je z mého pohledu jednoznačně zcela nepřiměřené, nebojím se říci brutální zásah do mého vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení v dané lokalitě by ve svém důsledku znamenala významné snížení exkluzivity a kvality zdejšího bydlení, pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako já zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu.

Dovoluji si Vás laskavě upozornit na základní fakt, který vám zřejmě dosud uniká. **Uvedené pozemky jsou v mém vlastnictví, tj. soukromé osoby.** K uskutečnění záměru obsaženého v konceptu ÚP by bylo proto nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí (což ze své strany předem vylučuji...) nebo uvedené pozemky vyvlastnit. V případě vyvlastňovacího řízení by město muselo prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Doufám, že v tomto případě nevládnou tlak developerů na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení. Určitě nejsem osamocen ve svém názoru, že takové plochy patří z hlediska koncepce ÚP do centrálních sektorů města Liberce, a to tak, aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejich umístěování v okrajových zelených sektorech města, jako je třeba naše lokalita Na Skřivanech. Navíc v současnosti nabídka takového bydlení značně převyšuje potávku, tudíž není důvod něco podobného v Liberci podporovat natož rozšiřovat.

Dovoluji si současně dát do vašeho povědomí skutečnost, že s touto námitkou byla podána i připomínka vztahující se k předmětným pozemkům v mém vlastnictví, která se vztahuje na využití ploch lokality 3.08.C3.30.40 a lokality 3.12.C3.30.40.

V PŘÍPADĚ, ŽE MOJE NÁMITKA NEBUDE UZNÁNA, VYUŽÍJI SVÉHO ZAKONNEHO PRÁVA A OBRÁTÍM SE V TÉTO VĚCI NA VEŘEJNOPRÁVNÍ SOUD.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1205/4, 1205/5, 1205/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), jižní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), parc.

č. 1205/6 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (C3), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (C3), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení (B.2), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení (B.2), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení (B.2), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení (B.2), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní cíp stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní cíp stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy smíšené centrální, plochy veřejných prostranství - komunikace a plochy zeleně na pozemcích a požaduje je zahrnout do ploch pro bydlení.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) 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 plochy smíšené centrální a plochy sídelní zeleně.

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na polohu pozemků, na kterých byly vymezeny. Byly vymezeny na pozemcích, které se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto

lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Funkci ploch sídelní zeleně stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajistit vazbu zastavitelných ploch na přírodní rámec města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Zároveň jsou části pozemků součástí zeleného pruhu, který má za úkol propojit východní a západní nezastavitelné části lesních pozemků.

Navržené řešení bylo vymezeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání konceptu ÚP (2011). Pozemky byly součástí plochy 3.11.VK a plochy 3.08.SC4 a navazovaly na plochu 3.12.SC4, ke kterým vyslovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinářsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel dále uvádí, že návrh pro veřejné projednání (2013) je v rozporu s platným územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 19. 3. 2010 č. j. SUUR/7120/228801/09-Vn. K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou

výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumisťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou vymezeny stavební pozemky a umístěny stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Řešení navržené v návrhu pro veřejné projednání (2013) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že návrh pro veřejné projednání (2013) nešel proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umisťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele upravila řešení navržené v návrhu územního plánu Liberec. Nově pozemek parc. č. 1205/4 a 1205/5 (vyjma jeho jižní části zahrnuté do ploch sídelní zeleně) zahrnula do ploch pro bydlení pro výstavbu 2 rodinných domů, severní část pozemku parc. č. 1205/6 zařadila do ploch pro bydlení ovšem s tím, že na pozemku nepočítá s výstavbou rodinného domu. Územní studie nevymezila dostatečný prostor pro umístění rodinného domu. Nevymezila jej s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepyše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j do pásu zeleně nelze umisťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.
4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.
5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.
6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Jižní část pozemku parc. č. 1205/6 zahrnula do ploch sídelní zeleně.

Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) s ohledem na pořízenou územní studii lokality Na Skřivanech došlo ke změně funkčního využití pozemků v souladu s územní studií. Pozemek parc. č. 1205/4 byl zahrnut mezi návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/5 mezi návrhové plochy bydlení (B.2), jižní cíp mezi stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 severní část mezi návrhové plochy bydlení (B.2), jižní část mezi stabilizované plochy sídelní zeleně (Z).

K podateli uváděnému narušení vlastnických práv lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje náleží Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina 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. Bude-li mít namítatel pocit, že vydáním územního plánu dojde ke znehodnocení jeho pozemků, tak může postupovat v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

V dalších fázích pořizování územního plánu Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejížž součástí jsou dotčené pozemky.

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 dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejížž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do ploch pro bydlení všeobecného nebyly zahrnuty všechny pozemky, ale pouze pozemek parc. č. 1205/4 a části pozemků parc. č. 1205/5 a 1205/6 (jejich jižní části byly zahrnuty do stabilizovaných plochy zeleně sídelní (ZS)).

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0221 – Josef Krondřák, Daniela Krondřáková

CJ MML 083787/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2098, 2099

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

GAZOVÁNÍ STAVEBNÍ PARCELY č.p. 1
 JOSP, KTERÁ JE UVEDENA JAKO ZASTAVĚNÁ
 PLOCHA A NÁDLEŽÍ. BUDOUCI VYUŽÍVÁME
 OD ROKU 1998

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

BUDOUCI CHCEME BÁT DO PŮVODNÍHO STAVU
 ABYCHOM MOHLI VYUŽÍVAT JEDNEDNÍ PARCELI
 č.p. 1. JOSP, JAKOŽ JÁME UGAZOVÁNY
 OBĚ PARCELY JÁME KUPILI OD MĚSTA
 LIBEREC V ROCE 2007

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2098, 2099 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zachování stavební parcely na pozemku st. p. 2098, aby mohl budovu opravit a na základě toho užívat pozemek parc. č. 2099. Uvádí, že oba pozemky v roce 2007 koupil od města Liberec.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky zařazeny do ploch smíšených nezastavitelných (SN), které vymezil pro rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklavy a pro zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města, s ohledem na podmínky v území. Pozemky se nacházejí při pravém břehu Harcovského potoka a podél Lukášovské ulice. Pozemky tvoří přirozenou součást Harcovského potoka. Nachází se na nich vegetace typická pro okolí vodních toků. Pozemky jsou plně pokryté zelenou vegetací, která již zakrývá stavbu na pozemku st. č. 2098. Pozemky se svým přírodním charakterem není vhodné zastavět. Vždy budou přirozenou součástí Harcovského potoka. Tvoří jeho nivu. V této části území mezi Lukášovskou ulicí a pravým břehem Harcovského potoka se nenachází žádná zástavba, jelikož toto území tvoří přirozenou součást Harcovského potoka. Územní plán Liberec chce tento stav v území zachovat, proto toto území včetně pozemků ponechává v nezastavitelných plochách.

Pozemek parc. č. 2099 nelze zahrnout do zastavitelných ploch ani s ohledem na limity, kterými je dotčen. Většina pozemku se nachází v záplavovém území Q 100 Harcovského potoka a také je dotčen aktivní zónou záplavového území Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha. Za výjimečné a odůvodněné případy lze považovat záměry veřejného charakteru, které není možné umístit jinam, než na pozemek dotčený záplavovým územím. Většinou se to bude týkat staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu. Záměr podatele není záměrem ve veřejném zájmu. Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. Jelikož část pozemku parc. č. 2099/1 se nachází v aktivní zóně záplavového území Harcovského potoka, tak s ohledem na výše uvedená omezení v aktivní zóně, je nežádoucí a i zbytečné pozemek zahrnout do zastavitelných ploch.

Přes část pozemku parc. č. 2099/1 prochází lokální biokoridor a oba pozemky se nacházejí v 50 metrovém ochranném pásmu lesa. V případě biokoridoru není žádoucí do jeho blízkosti umožňovat výstavbu, protože biokoridor slouží k ochraně přírodního společenství v místě se nacházejícího, respektive k jeho migraci. Jakoukoliv výstavbu v jeho blízkosti lze považovat za negativní, protože tak jako tak bude přímo či nepřímo zasahovat do biokoridoru. Například záměrem majitele pozemků, který je bude chtít oplotit, což je v přímém rozporu s funkcí biokoridoru. V případě ochranného pásma lesa je nutné vycházet z toho, proč bylo vymezeno a proč není vhodné v něm umožňovat zástavbu. Bylo vymezeno k ochraně lesních pozemků a k omezení výstavby v jejich blízkosti. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovýmto střetům vyhnout, čehož lze jedině docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

Na pozemku st. č. 2098 se dle katastru nemovitostí nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního a dle stavu v území se nachází zchátralá budova. Proto územní plán Liberec tento pozemek zahrnul do zastavěného území, ale zároveň zahrnul do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, které neumožňují novou výstavbu na pozemku. Kdyby nebyla stavba ve stavu v jakém je, tak by ji podatel mohl užívat bez ohledu na funkci stanovenou územním plánem Liberec. Jelikož stavba vykazuje značné poškození, střecha je z části rozpadlá, nosné konstrukce vykazují znaky poškození, stavbu již bez povolení stavebního úřadu obnovit nepujde. To by stavební úřad vydat neměl, jelikož záměr obnovy by nebyl v souladu s územním plánem Liberec ani s územním plánem z roku 2002.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena. Plochy sídelní zeleně mají obdobnou funkci jako plochy smíšené nezastavitelné.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka týkající se pozemků na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně a pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0228 – Ladislav David

CJ MML 087663/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1380/1 (v průběhu pořizování se řešená část pozemku oddělila a dostala parcelní číslo 1380/7)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

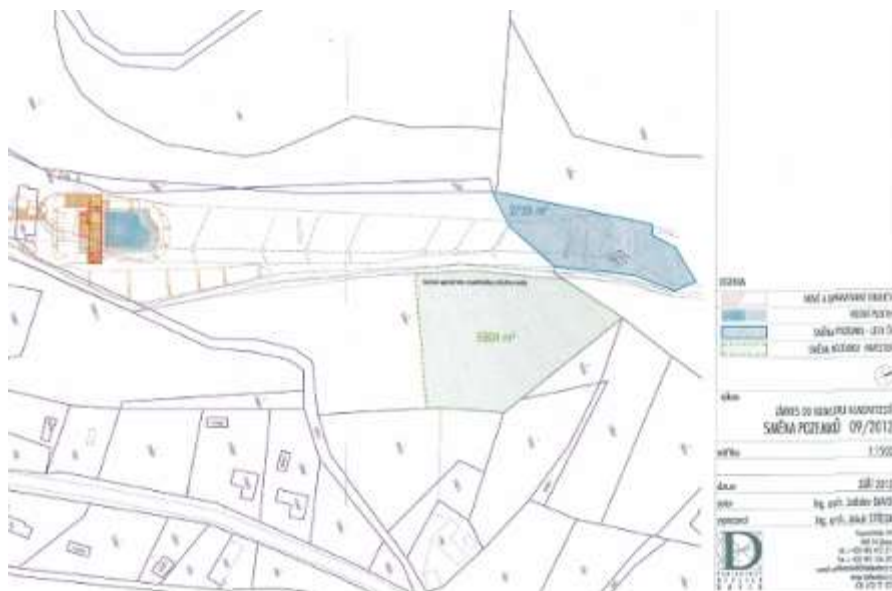
NÁMITKA: ČÁST POZEMKU 1380/1 (VIZ. PŘÍLOHA) JE SOUČÁSTÍ
NAVRHOVANÉHO EKOCENTRA „VODNÍ DŮM“ A TUDIŽ BY MĚLA
MÍT STEJNÉ FČNÍ VYUŽITÍ S P.P.Č. 1242/1 (S)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO. POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

AREÁL BÝV. STŘEVNICE VEZÍ NA VESNÍ PŮDĚ, I KOTŽ JE FAKTICKY
VYUŽÍVÁN PRO SPORT A REKREACI. V SOUČ. DOBĚ PROBÍHÁ SMĚNA
POZEMKŮ S LČR (VIZ. VÝŠE), ČÁST POZ. 1380/1 BUDE VYŇATA
Z LPP A FUNKČNĚ I MAJETKOVĚ SPOJENA S AREÁLEM
EKOCENTRA - NA STAVBU BYLO UDAŇNO ÚR A SP (Č.J.SURR/7130/
071702/012 Paz)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1380/7 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné specifické (NS),
Návrh pro společné (2012) jednání: stabilizované plochy lesní (L),
Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy lesní (L),
Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy lesní (L),
Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy lesní (L),
Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy lesní (L),
Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy lesní (LE).
Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit část pozemku (modře vyznačená část pozemku v zákresu do KN, která byla v průběhu pořizování ÚP oddělena od pozemku parc. č. 1380/1) do ploch sportovních, protože je funkčně i majetkově spojena s areálem ekocentra.

V návrhu pro společné (2012) a veřejné (2013) projednání byl pozemek zařazen do stabilizovaných ploch lesních s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek byl dle evidence katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek a byl součástí pozemku parc. č. 1380/1. Na pozemku se nacházela vzrostlá lesní zeleň a byl ze třech stran obklopen lesními pozemky. Pozemek nebyl ve vlastnictví podatele.

Proto byla v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování a to tak, že ji nemá být vyhověno.

Podateli nebylo vyhověno, protože cílem územního plánu Liberec je zde zachovat přírodní prostředí bez možnosti umístění jakýchkoliv staveb vyjma sloužících k obhospodařování lesa. Podatel pro svůj požadavek uváděl, že pozemek bude funkčně i majetkově spojen s areálem ekocentra, na které bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Stavební úřad vydal územní rozhodnutí č. j. SURR/7130/049612/12-paz na revitalizaci Harcovské střelnice spočívající ve výstavbě vodního domu na pozemcích parc. č. 1242/1, 1242/2 a 1383. Dále vydal stavební povolení č. j. SURR/7130/071702/12-paz na revitalizaci Harcovské střelnice spočívající ve výstavbě vodního domu, které se týkalo pozemků parc. č. 1242/1, 1242/2, 1383, 1384. Z uvedeného vyplývá, že pozemek nebyl zahrnut do zmiňovaného územního rozhodnutí a stavebního povolení. V současné době (srpen 2021) pozemky nejsou nijak využity. Zmiňovaný záměr stále nebyl realizován. Nebyly na něm zahájeny žádné práce. Zatím došlo pouze ke zbourání bývalých budov využívaných pro střelnici, ze kterých se postupně stala louka, která slouží jako útočiště pro lesní zvěř.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0229 – Matuška Karel

CJ MML 086125/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2090/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Opětovně žádám o začlenění uvedeného pozemku v novém územním plánu jako stavební pro výstavbu RD nebo alespoň jeho vyznačenou část v zákrese.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek se nachází při ulici Lukášovská ,v čarové linii zastavěné rodinnými domy.Z obou stran navazuje na stavební pozemky.Má bezproblémový přístup z hlavní komunikace.Připojení na inž.sítě je zde řešitelné.





KN
 - HRANICE POZEMKU
 - NOVÁ VYUŽITÍ ČÁST PRO VÝSTAVBU

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2090/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek nebo alespoň jeho vyznačenou část do zastavitelných ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavitelných (SN) s ohledem na podmínky v území. Pozemek sice tvoří proluku v zástavbě, kterou by bylo vhodné zahrnout do zastavitelných ploch, ale pozemek je pro výstavbu nevhodný. Jižní část pozemku navazující na komunikaci, na kterou by bylo s ohledem na stávající uspořádání zástavby v řešeném území případně vhodné umístit stavbu, je pro výstavbu nevhodná. Tato část pozemku je sice téměř rovinatá, ale je podmáčená. Je ovlivněna existencí vodní plochy na sousedním pozemku parc. č. 2095/2. V této části pozemku se nachází vegetace vyskytující se v zamokřených územích. Do severní části pozemku, která není zamokřena, není vhodné umístit zástavbu s ohledem na její značnou svažitost.

Pozemek se také nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z uvedeného vyplývá, že v této zóně by se neměly vymezovat nové zastavitelné plochy.

Pozemek je rovněž limitován vrchním vedením 35 KV včetně jeho ochranného pásma.

Pozemek byl ponechán jako nezastavitelný vzhledem ke stávající souvislé zástavbě při severní straně ulice Lukášovská, z důvodu ponechání alespoň nějaké rozptýlenosti zástavby a zachování průchodu zvěře mezi lesními porosty po obou stranách komunikace. Pozemek je posledním nezastavěným pozemkem v této části území. Pozemek byl navržen jako nezastavitelný s ohledem na územní plán z roku 2002, ve kterém byl rovněž zařazen do nezastavitelných ploch. Okolní zástavba je již stávající a souvislá a nachází se v údolí s vodním tokem, které je obklopeno lesními porosty. Souvislá zástavba podél komunikace tvoří bariéru v pohybu zvěře mezi těmito lesními celky. Proto byl tento pozemek, který je již jediný nezastavěný v tomto území, ponechán v plochách nezastavitelných.

V sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek, byly vymezeny návrhové plochy v jiných vhodnějších lokalitách tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Plochy zemědělské (K) byly v návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými (SN), jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo územní plán Liberec do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0253 – Sdružení Jizerská O. S.

CJ MML 096361/13

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1206/18, 1206/13, 1206/15, 1206/48, 1206/46, 1206/44, 1206/2, 1206/45, 1205/7, 1205/8, 1206/47, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1203/6, 1202/9, 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2

Rozhodnutí o námítce: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

NÁMITKA: Nesouhlas s návrhem nového ÚP v lokalitě Na Skřivanech, k.ú. Starý Harcov
(odůvodnění námítky viz příloha č.1) *+ SITUACE*

- Zásadní nesouhlas se zařazením parcely do kategorie ploch centrálních C3, znemožňujících výstavbu rodinných domů (lokalita 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40)
- Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcel nebo jejich částí do ploch sídlištní zeleně -Z, neboť jde o neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví

Požadavek: zařadit předmětné pozemky do ploch smíšených obytných (BS2), aby uvedené plochy i nadále odpovídaly podmínkám využití podle stávajícího ÚP města Liberce a příslušné územní studie

- Nesouhlas s nerespektováním stávajícího platného územního rozhodnutí č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“.

Požadavek: zohlednit v NÚP platné územní rozhodnutí.

Příloha 1) **Odůvodnění námítky k návrhu nového územního plánu Liberce**

Námítka se týká nerespektování platného územního rozhodnutí a záměru jiného využití některých pozemků v rozporu se stávajícím ÚP v lokalitě Na Skřivanech v k.ú. Starý Harcov.

Na celou lokalitu byla zpracována zastavovací studie (autor Ing. Arch. Zrník), která je dosud v platnosti a která území komplexně řeší včetně technických náležitostí ve shodě se stávajícím ÚP.

Podle těchto strategických podkladů byly kupovány předmětné parcely stávajícími vlastníky.

Náš záměr je v souladu s úmysly majitelů pozemků lokality Na Skřivanech, sdružených v občanském sdružení JIZERSKÁ, která má k dispozici platné územní rozhodnutí na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zastavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“). Vyřešení této technické a dopravní infrastruktury bylo zásadní podmínkou, aby se dle stávajícího územního plánu mohla výstavba v předmětné lokalitě zahájit. Návrh nového územního plánu však toto platné územní rozhodnutí nebere v úvahu, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou platného ÚP i územní studie pro umožnění výstavby rodinných domů.

Sdružení Jizerská již proinvestovalo do řešení této lokality cca 7,5 mil.Kč Byla realizována 1.etapy infrastruktury/splašková a dešťová kanalizace/ Je dokončena projektová dokumentace a předložena žádost o vydání stavebního povolení na celkovou infrastrukturu.

Veškeré investice jsou zajišťovány členy SJ a tedy vlastníky pozemků.Změna ÚP, která nerespektuje stávající ÚP tedy maří celkovou investici.Vlastníci některých pozemků se museli vzdát některých jejich částí pro budování infrastruktury.Pochopitelně,další financování je možné pouze při respektování stávajícího stavu.

V návrhu nového územního plánu zpracovatel předpokládá vytvoření jakéhosi lokálního veřejného centra, situovaného z části na parcelách v horní partii lokality Na Skřivanech. Považujeme tento návrh za zcela nepřijatelný, neboť jde o neodůvodněný zásah do vlastnických práv. K realizaci tohoto záměru chybí zpracovateli souhlas majitelů dotčených pozemků a ten je s velkou pravděpodobností nemožné získat. Další možností je vyvlastnění pozemků, které však předpokládá prokázání převahy veřejného zájmu nad zachováním stávajícího právního stavu.

Jedná se o parcely
1206/18,1206/13,1206/15,1206/48,1206/46,1206/44,1206/2,1206/45,1205/7,1205/8,1206

/47,1205/4,1205/5,1205/6,1203/6,1202/9,1202/12,1202/8,1202/14,1202/3,1203/2.Na těchto parcelách je uvažováno vybudování lokality 3.08C3.30.40,3.12.C3.30.40

Domníváme se, že k tomuto záměru je třeba využít veřejný prostor a nikoli soukromý majetek a v této souvislosti se nabízí využití blízkých pozemků, rezervovaných pro TUL. Zde by jistě bylo daleko logičtější počítat s vytvořením centra občanské vybavenosti a společenského života a to zejména s přihlédnutím k výhledové koncentraci obyvatel. Tento náš názor zpracovatel územního plánu při osobním jednání uvítal, leč do návrhu nezpracoval.

Závěr:

- Zásadně nesouhlasíme se zařazením vyjenovaných parcel kategorie do C3 a Z (lokality 3.08. C3 a 3.12.C3 a Z) a požadujeme zařadit je do kategorie B2.
- Požadujeme, aby návrh nového územního plánu respektoval stávající platné územní rozhodnutí na stavbu stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“
- Nesouhlasíme s navrhovaným řešením, neboť se jedná o nepřipustný a nezákonný zásah do soukromého vlastnictví. Pokud nebude tato naše námitka zohledněna, jsme připraveni obrátit se v této věci na veřejnoprávní soud.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1203/6, 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2, 1206/2, 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1205/7, 1205/8, 1206/46, 1206/47 (stal se součástí pozemku parc. č. 1206/45), část 1206/15, 1206/9, 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace) návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální SC4), parc. č. 1206/48 vyjma severní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK) návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace a plochy smíšené centrální (SC4), jižní část návrhové plochy bydlení (BC2), parc. č. 1205/6 vyjma západního cípu (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK), parc. č. 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2 vyjma severozápadního cípu (návrhové plochy smíšené obytné BS2) stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), parc. č. 1203/6 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy smíšené nezastavitelné SN) návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/2, 1205/6, 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2 vyjma severozápadního cípu (návrhové plochy bydlení B2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2), parc. č. 1203/6 vyjma jihovýchodního cípu (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy bydlení B2.

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/2, 1205/6, 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2 vyjma severozápadního cípu (návrhové plochy bydlení B2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2), parc. č. 1203/6 vyjma jihovýchodního cípu (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy bydlení B2.

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1203/6, parc. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 a 6 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/12, 1202/8, 1202/14 vyjma západních částí (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/3, parc. č. 1203/2 vyjma západní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2).

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1205/6, 1203/6, 1202/12, 1202/8, 1202/14, 1202/3, 1203/2, 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1203/6, parc. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 a 6 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15

vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/12, 1202/8, 1202/14 vyjma západních částí (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/3, parc. č. 1203/2 vyjma západní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2).

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1203/6, parc. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční (DX)), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní ZS), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 a 6 vyjma jižních částí (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2); parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2), parc. č. 1202/12, 1202/8, 1202/14 vyjma západních částí (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/3, parc. č. 1203/2 vyjma západní části (návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2)) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2)),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1203/6, parc. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční (DX)), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní ZS), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 a 6 vyjma jižních částí (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2); parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2), parc. č. 1202/12, 1202/8, 1202/14 vyjma západních částí (návrhové plochy bydlení B.2), parc. č. 1202/3, parc. č. 1203/2 vyjma západní části (návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2)) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2)).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/2, parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/48, parc. č. 1206/15 vyjma severní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační) návrhové plochy bydlení městského, parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační, návrhové plochy bydlení čistého, východní část stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zezeň, zbytek návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/46 návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením veřejně zeleně a lokálního centra v lokalitě Na Skřivanech a požaduje vymežit na uvedených parcelách plochy pro bydlení. Dále požaduje respektovat platné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) 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 plochy smíšené centrální a plochy sídelní zeleně. Při stanovování koncepce v lokalitě Skřivan vycházel ze schváleného zadání územního plánu, z doplňujících průzkumů a rozborů a dalších dostupných údajů. Zohlednil řešení územního plánu z roku 2002, ve kterém byla v tomto území navržena trasa komunikace „Nová Jizerská“, rozvojová plocha Technické univerzity v Liberci a plochy pro bydlení.

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na polohu pozemků, na kterých byly vymezeny. Byly vymezeny na pozemcích, které se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umístované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamena tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Funkci ploch sídelní zeleně stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajistit vazbu zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Zároveň jsou do těchto ploch zařazeny pozemky, které mají vytvořit zelený pruh k propojení východních a západních nezastavitelných částí lesních pozemků.

Navržené řešení bylo vymezeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání konceptu ÚP (2011). Pozemky byly součástí plochy 3.11.VK, 3.08.SC4,

3.12.SC4, ke kterým vyslovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinářsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízou a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce. K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Ovšem i tak navržené řešení v návrhu pro veřejné projednání (2013) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že návrh pro veřejné projednání (2013) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

Podatel uvádí, že pro řešené území lokality Skřivan byla zpracována zastavovací studie, která je dosud platná a která území řeší komplexně a ve shodě s územním plánem z roku 2002.

Podatel má na mysli urbanistickou studii zpracovanou na lokalitu Skřivan architektonickým ateliérem Agora v dubnu roku 2005. V této studii byl pozemek parc. č. 1206/18 zařazen do ploch bydlení čistého, urbanizované zeleně a dopravy (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch dopravy a smíšených centrálních), parc. č. 1206/13 do ploch bydlení čistého a ploch dopravy (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byly zahrnuty do ploch dopravy a smíšených centrálních), parc. č. 1206/15 do ploch bydlení městského a urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch smíšených centrálních a

sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 do ploch bydlení městského (v návrhu pro veřejné projednání byl zahrnut do ploch smíšených centrálních), parc. č. 1206/46 do ploch urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1206/44 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch smíšených centrálních a sídelní zeleně), parc. č. 1206/2 do ploch urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), 1206/45 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání byl zahrnut do ploch smíšených centrálních a sídelní zeleně), parc. č. 1205/7 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch smíšených centrálních), parc. č. 1205/8 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání (2013) do ploch smíšených centrálních a sídelní zeleně), parc. č. 1205/4 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání byl zahrnut do ploch smíšených centrálních), parc. č. 1205/5 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch smíšených centrálních a sídelní zeleně), parc. č. 1205/6 do ploch bydlení čistého, dopravy a urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání byl zahrnut do ploch smíšených centrálních a sídelní zeleně), parc. č. 1203/6 do ploch bydlení čistého a do ploch dopravy (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1202/9 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1202/12 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1202/8 do ploch bydlení čistého (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1202/14 do ploch bydlení (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1202/3 do ploch bydlení (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1203/2 do ploch bydlení čistého, ploch dopravy a ploch urbanizované zeleně (v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl zahrnut do ploch bydlení a sídelní zeleně).

Z předloženého výčtu je zřejmé, že návrh pro veřejné projednání (2013) urbanistickou studii nerespektuje zejména v případě vymezení lokálního centra a vymezení nezastavitelných ploch sídelní zeleně ve východní části řešeného území. Nezastavitelné plochy jsou vymezeny z důvodu zajištění ochrany navazujících lesních pozemků. Důvody pro tyto změny oproti urbanistické studii jsou podrobně uvedeny výše. K urbanistické studii je nutné uvést, že již v době podání námítky nebyla platná, protože nebyla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Bez tohoto zaevidování se nemůže stát podkladem pro rozhodování a nemusí být vzata v potaz.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námítka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V novém návrhu pro společné jednání (2016) s ohledem na pořízenou územní studii lokality Na Skřivanech došlo ke změně funkčního využití pozemků podle územní studie.

Územní studie zařadila pozemek parc. č. 1206/18 do ploch bydlení čistého a dopravy (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a dopravy), parc. č. 1206/13 do ploch bydlení čistého a dopravy (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a

dopravy), parc. č. 1206/15 do ploch bydlení a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 do ploch bydlení a do ploch urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), parc. č. 1206/46 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1206/44 do ploch bydlení čistého (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), parc. č. 1206/2 do ploch urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), 1206/45 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení čistého a sídelní zeleně), parc. č. 1205/7 do ploch bydlení čistého (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), parc. č. 1205/8 do ploch bydlení čistého (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1205/4 do ploch bydlení čistého (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), parc. č. 1205/5 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1205/6 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1203/6 do ploch bydlení čistého (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení), parc. č. 1202/9 do ploch urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1202/12 do urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1202/8 do ploch bydlení čistého a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1202/14 do ploch bydlení a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně), parc. č. 1202/3 do ploch bydlení a urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch sídelní zeleně), parc. č. 1203/2 do ploch bydlení čistého, dopravy a ploch urbanizované zeleně (v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení a sídelní zeleně).

Z uvedeného výčtu je zřejmé, že nový návrh pro společné jednání (2016) již v řešeném území nevymezuje plochy smíšené centrální. Místo nich navrhnul plochy pro bydlení. Plocha pro vymezení lokálního centra byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci, na kterých jej bude z hlediska majetkového méně složité realizovat. Uvedené vymezení ploch zastavitelných i nezastavitelných bylo provedeno i s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odborem životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j. do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).

3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.

4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.

5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.

6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0259 – Hana Moskalová CJ MML 093023/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 893

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Vznáším námítku jako vlastník pozemku parcely číslo 893 v KÚ Starý Harcov - KÚ 682390. V roce 2009 jsem požádala pro tento pozemek převod změny na plochy určené k bydlení viz žádost vedená pod číslem jednacím UK/7110/D46/09.

Pozemky jsem koupila v roce 2007 ve veřejné dražbě od Statutárního města Liberec v dobré víře, že bude možné na pozemcích postavit rodinný dům se zahradou. Tato má víra vycházela ze skutečnosti, že pozemky těsně sousedí s obytnou částí, jakož i s částí, která je zastavěna průmyslovou výrobnou a tudíž je možné se připojit na inženýrské sítě; pozemky jsou rovněž přístupné z místní komunikace. Z návrhu konceptu nového územního plánu vyplývá, že Statutární město Liberec chce tento pozemek v novém územním plánu vést jako plochy veřejných prostranství – zeleň, hřbitovy. Při veřejné diskusi se zadavateli a zpracovateli územního plánu mi bylo sděleno, že toto místo má sloužit nejen jako veřejná zeleň, ale i jako pietní místo. Vzhledem k tomu, že Statutární město Liberec tento pozemek prodávalo ve veřejné dražbě, se dalo usuzovat, že se nebude v budoucnu jednat o pozemky veřejně přístupné. Takové pozemky by si Statutární město Liberec logicky nechalo ve svém vlastnictví, aby přístupnost veřejnosti mohlo bez problémů zrealizovat, aniž při tom současně omezovalo výkon vlastnických práv fyzických osob. Jako pietní místo dané pozemky dosud nesloužily, absence péče o nemovitost ze strany Statutárního města Liberec již před prodejem ani takový úmysl nenaznačovala a navíc orgány města rozhodly o jejich prodeji. V příloze jsou fotografie parcely.

S novým návrhem územního plánu jsou moje vlastnická práva maximálně omezena a prakticky bych neměla žádnou možnost využití dle svých představ, které jsem měla již při koupi tohoto pozemku. Zároveň při prodeji pozemku nebyly v dražební vyhlášce uvedeny žádné okolnosti dle platného územního plánu ohledně současného či budoucího využití pozemku jako pietní místo, které by naznačovaly budoucí možnost omezení výkonu mých vlastnických práv k pozemku.

V roce 2011 jsem podala námítku v prvním kole odevzdávání připomínek a námitek od občanů a vlastníků. Jelikož moje námítka se žádostí nebyla brána v úvahu, jednala jsem dále na Magistrátu Liberec, kde mi bylo sděleno, že tuto parcelu nelze zahrnout do nového konceptu ÚP jako stavební, jelikož parcela sloužila v minulosti jako hřbitov a být již tomuto účelu dávno neslouží, ani tam nejsou hroby a náhrobky, tak toto místo nebylo oficiálně jako hřbitov zrušeno, tudíž nemůže být zastavěno.

V tomto kole vznáším opět námitku, neboť s navrženým využitím parcely pod plochy H by byla maximálně omezena ma vlastnická práva a jako vlastník parcely bych nemohla tento pozemek využívat dle svých představ. Ráda bych poprosila tvůrce nového ÚP, aby se zamysleli a zvážili, zda je nezbytně nutné vést tuto parcelu pod kategorií H - hřbitovy. Tato parcela tomuto účelu neslouží a ani nikdy sloužit nebude a já jako vlastník budu mít velmi omezena vlastnická práva, neboť dle získaných informací na Magistrátu Liberec bych nemohla tuto parcelu ani oplotit, neboť oplocení tak velké plochy podléhá stavebnímu řízení. V současné době se i přes zákaz vstupu na soukromý pozemek množí případy nepovolených vstupů lidí, kteří úmyslně poškozují zbylé stromořadí, těží nelegálně „moje dřevo“ a poškozováním stromů může dojít k polomům a možným úrazům lidí, kteří na pozemek vstupují např. za účelem venčení psů či procházení se. Já nejsem schopna tomuto nijak zamezit, neboť pozemek je volně přístupný bez oplocení. I když byly na pozemek několikrát umístěny cedule s upozorněním, že se jedná o soukromý pozemek a proto je tam svtup zakázán, tak to celou situaci neřeší, neboť tyto cedule lidé nerespektují a cedule jsou i v krátké době rozkradeny.

Jelikož dle výše uvedených důvodů s návrhem konceptu nového územního plánu pro uvedenou parcelu 893 nesouhlasím a návrhem se cítím velmi diskriminována a moje vlastnická práva by byla omezena, žádám tímto znovu o zvážení celé záležitosti a zařazení parcely 893 pod plochy určené jako zahrada, kde je možné parcelu 893 oplotit.

Vývoj funkčního využití:

Pozemek parc. č. 893 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným funkčním využitím pozemku jako nezastavitelné plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ) a požaduje, aby byl pozemek veden jako pozemek pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do stabilizovaných nezastavitelných ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ) s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území. Jedná se o pozemek, na kterém se nachází neexhumovaný hřbitov a vzrostlá zeleň. Součástí zeleně je i alej ve tvaru kříže. Prakticky celý pozemek se nachází v padesátimetrovém ochranném pásmu lesa a zároveň je se sousedními lesními pozemky funkčně propojen.

Plochy veřejných prostranství – zeleně byly v konceptu ÚP (2011) vymezeny z důvodu ekologické a estetické funkce systému městské zeleně, ke stabilizaci prostorové kostry obce spočívající v parcích.

Jelikož se na pozemku nachází neexhumovaný hřbitov, čímž splňuje ustanovení § 2 písm. f) zákona č. 256/2001 Sb., jedná se tedy o veřejné pohřebiště. Tím pádem jej nelze jednoduše zrušit a ani pozemek případně zahrnout do ploch pro bydlení. Dle § 24 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů veřejné pohřebiště může být zrušeno jen ve veřejném zájmu a na základě rozhodnutí územně příslušného krajského úřadu. Takovéto rozhodnutí zatím vydáno nebylo, což si pořizovatel ověřoval na Krajském úřadě Libereckého kraje Odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu, který má problematiku pohřebnictví na starosti. Krajský úřad pořizovateli sdělil, že pohřebiště je možné zrušit, ale musel by podatel o to požádat. Proto projektant ÚP v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., zařadil toto pohřebiště do ploch veřejných prostranství.

Podatel uvádí, že pozemek koupil v roce 2007 od statutárního města Liberec v dobré víře s tím, že na něm bude možné v budoucnu postavit rodinný dům se zahradou, protože v okolí jsou zastavitelné pozemky, ze kterých se půjde připojit na inženýrské sítě. Pozemek je přístupný z komunikace. Podatel zastává názor, že prodejem tohoto pozemku město Liberec do budoucna vyjádřilo názor, že se nebude jednat o pozemek veřejný (jinak by si je nechalo). Podatel se navrženým řešením cítí omezen na svých vlastnických právech, protože nemůže realizovat svůj záměr.

Město Liberec, jako vlastník nemovitostí, má právo prodávat pozemky ve svém vlastnictví. V roce 2007 se rozhodlo prodat pozemek, který koupil podatel. Pozemek kupoval v době, kdy byl podle územního plánu z roku 2002 zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy. To znamená, že podatel kupoval pozemek s tím, že jej bude moci dle územního plánu z roku 2002 užívat pouze pro veřejnou funkci jako je např. park, dětské hřiště, pobytová louka a podobně. Rozhodně jej nemohl kupovat s tím, že bude určen pro výstavbu rodinného domu. Funkční využití pozemku je v územním plánu Liberec a i v územním plánu z roku 2002 stanoveno na základě jeho předchozího projednávání.

Obecně. Když se pořizuje územní plán, tak nejprve projektant územního plánu na základě zadání územního plánu a svých odborných znalostí a zkušeností stanovuje jednotlivým pozemkům funkční využití, které se následně projednává s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností. Výsledné funkční využití pozemku je vždy stanoveno na základě projednání, protože zúčastněné strany se mohou k řešení navrženému v územním plánu vyjádřit uplatněním námítky nebo připomínky (veřejnost, obce), nebo stanoviska (dotčené orgány). Na základě jejich vyjádření může dojít k úpravě funkčního využití pozemku, které ale nemusí být v souladu s požadavkem majitele pozemku. Jelikož se jedná o věci procesního charakteru, u kterých nelze dopředu předpovídat, jak se k nim kdo vyjádří a jak budou zohledněny, nelze dopředu garantovat, že výsledné funkční využití pozemku bude vyhovovat požadavku jeho majitele. To znamená, že podateli koupil pozemku nemohlo být garantováno, že mu bude zařazen do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu. Žádnou roli v tom ani nemohlo hrát to, že byl pozemek koupen od města Liberce. Pozemek se podateli mohl zdát vhodný pro zastavění, protože je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu a navazuje na zastavěné pozemky pro bydlení, ale nezohlednil to, že je výrazně limitován existencí hřbitova a částečně i ochranným pásmem lesa. Je také otázkou etiky, zda je vhodné bydlet na místě, kdy byli v minulosti pohřbíváni lidé, ale samozřejmě za předpokladu, že byly veškeré hřbitovy exhumovány. Bez jejich exhumace se vůbec nelze bavit o tom, že by mohla být na lidských ostatcích umožněna jakákoliv stavba. Na druhou stranu je nutné upozornit na to, že město Liberec pozemek nemělo vůbec prodávat. Nyní si tím zhoršilo pozici pro případnou obnovu tohoto místa.

Co se týče podatelova tvrzení, že navrženým řešením je omezen na vlastnických právech a je diskriminován, tak s ním nelze souhlasit.

Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. K tomu je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručující 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.

Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Pozemek není zatížen žádnou veřejně prospěšnou stavbou a veřejně prospěšným opatřením, proto na něm nemůže docházet k žádnému omezení vlastnického práva, které lze omezit na základě vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Podatel nemůže být diskriminován ani s ohledem na územní plán z roku 2002, protože ten pozemku stanovil veřejnou funkci, kterou územní plán Liberec ponechal.

Dále se podatel dotazuje, zda je nezbytně nutné pozemek vést jako plochu pro hřbitov, protože svému účelu již neslouží a sloužit nejspíše nebude. Podatel by pozemek alespoň oplotil, aby zamezil nepovolenému vnikání lidí na pozemek a zabránil s tím spojenému ničení zeleně na pozemku.

Na pozemku se nachází neexhumovaný hřbitov, který lze zrušit pouze na základě rozhodnutí krajského úřadu. Tomuto zrušení musí dle § 24 odst. (2) zákona č. 256/2001 Sb., o pohřbnictví a o změně některých zákonů nejprve předcházet exhumace a převezení lidských ostatků, jakož i přemístění zeminy a travního porostu z rozptylových a vsypových luk, na jiné vhodné veřejné pohřebiště. To však do současné doby nebylo provedeno. Proto pozemek musí být v územním plánu zahrnut do ploch občanského vybavení – hřbitovy, které zajistí jeho dostatečnou ochranu. Územní plán umožňuje plochy občanského vybavení – hřbitovy oplotit. Podatel jej tedy může oplotit i bez toho, aby byl na pozemku funkční hřbitov. Dle článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. To znamená, že vlastnictví nemovitosti s sebou může nést i negativní užitky.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě nového posouzení dotčeného území k zařazení pozemku do ploch občanského vybavení – hřbitovy (H), protože toto funkční využití více odpovídá jeho skutečnému stavu.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (H). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0260 – Jiří Jokl, Lenka Joklová, Radek Janoušek, Michaela Janoušková, Tomáš Klouček, Jaroslava Hubáčková, Petr Škoda, Eva Škodová, Jiří Nejezchleb, Libor Hošic, Václava Hošicová, Petr Herrmann

CJ MML 093775/13

Katastrální území: Starý Harcov

Pozemky parc. č.: lokalita – vilová čtvrť mezi ulicemi Alšova - Na Čekané, plocha 578.B3.20.60

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

Připomínka:

Na základě seznámení s návrhem nového Územního plánu Liberec a skutečností, které vyplynuly z veřejného projednání tohoto návrhu, **uplatňujeme následující připomínky k podmínkám využití území dle návrhu nového ÚP.**

- 1) Vzhledem ke zcela přepracovaným podmínkám využití území (oproti konceptu ÚP) **požadujeme u výše specifikovaného regulačního bloku stabilizovaného území snížení výškové hladiny zástavby na kód 2 (2NP + podkroví = 11m) a změnu regulačního kódu na hodnotu 578.B2.20.60.**
- 2) Dále **požadujeme stanovení** nejen maximální výšky, ale i **konkrétní maximální velikosti zastavěné plochy stavby v jednotlivých regulačních blocích nebo výškových hladinách zástavby.** V případě vymezeného území **navrhujeme max. zastavěnou plochu stavby 200 m².**

Odůvodnění:

Uvedené území je dle stávajícího územního plánu zařazeno v plochách bydlení čistého, kde jsou přípustné pouze rodinné domy a podmíněně viladomy (do výšky tří NP včetně podkroví a poměru stran 1:1 až 1:1,2). Tomuto charakteru odpovídá i zástavba na tomto území, která je tvořena rodinnými domy, německými vilami a terasovými domy, vše do výšky max. 2NP + využitelné zakončujícího podlaží (podkroví). Území má charakter zahradního města a bylo správně z hlediska územního plánování odděleno od okolní zástavby na druhé straně Alšovy ulice, kde jsou i větší bytové domy a zástavba má zcela jiný charakter (bydlení městské).

Zástavba na území vymezeném v této připomínce o dvou nadzemních podlažích + podkroví odpovídá dle návrhu nového územního plánu výškové hladině označené kódem 2. **Vzhledem k tomu, že naprostá většina zástavby ve vymezeném území (regulačním bloku) odpovídá této výškové hladině, požadujeme snížení výškové hladiny zástavby na hodnotu 2.** Sousední regulační bloky č. 1365.B2.20.60 a 564.B2.20.60, které mají v regulačním kódu uvedenou výškovou hladinu zástavby hodnoty 2, mají podobný charakter i výšku staveb jako území vymezené v této připomínce. I proto by měla být ve vymezeném území výšková hladina zástavby v regulačním kódu stejná (2).

Ponechání výškové hladiny zástavby na vymezeném území na hodnotě 3 by umožnilo stavbu objektů, které by mohly být minimálně o jedno NP vyšší než stávající zástavba. Takové stavby v prolukách stávající zástavby typu rodinného bydlení by způsobily narušení charakteru stávající zástavby a zcela znehodnotily vzhled lokality i její charakter (zahradní město). Tomu by měl územní plán v takto hodnotném stabilizovaném území rozhodně zamezit.

V dosavadním územním plánu byla velikost a charakter staveb regulována i jinak než procentem zastavěnosti (např. v plochách bydlení čistého je možné umístit jen rodinné domy a podmíněně viladomy). Bytové domy větších rozměrů zde umístit nelze. Ty je možné umístit v plochách bydlení městského. Zrušením podrobnějšího členění ploch určených k bydlení se regulace charakteru zástavby omezila pouze na maximální procenta zastavěné plochy a minimální procenta zeleně. Tato regulace je nedostatečná, protože umožňuje na velkých pozemcích stavbu plošně rozsáhlých objektů, které svou velikostí mohou narušit dosavadní charakter zástavby. Z výše uvedených důvodů není dodržena kontinuita podmínek a limitů starého a nového územního plánu přesto, že byla deklarována na veřejných projednáních. **Proto požadujeme stanovení maximální zastavěné plochy staveb v jednotlivých regulačních blocích s přihlédnutím k převažujícímu charakteru stávající zástavby.**

Argument z projednání ÚP, že není možné použít jiné regulativy než procento zastavěnosti a počet podlaží, není pravdivý, protože to žádný právní předpis nezakazuje. Pouze uvedené regulativy uvádí jako možný příklad.

V odůvodnění návrhu nového územního plánu je mimo jiné jako jeden z cílů uvedeno zachování specifiky města s přiměřeně rozvolněnou zástavbou zahradních čtvrtí proniknutou spojitým systémem pásů sídelní zeleně. V tomto ohledu mají právě přesně a správně nastavené regulativy využití území stěžejní význam.

Vývoj funkčního využití:

Ploše 578 byly v rámci jednotlivých etap projednání stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení čistého (BC4, Kzn max. 30 %, Kzc. max. 60 %),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B3.25.50),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO3.25.50),

Dokumentace pro vydání: stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO3.25.50).

Územní plán z roku 2002 vymezené území zahrnul do ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce označil lokalitu mezi ulicemi Alšova a Na Čekané, ve které nesouhlasí s vymezením zastavitelné funkční plochy bydlení B3.20.60 a požaduje podlažnost a koeficient zastavění snížit podle stávající zástavby na B2, vyloučit zástavbu bytovými domy a stanovit maximální zastavěnou plochu na 200 m².

V konceptu ÚP (2011) byla tato lokalita vymezena v ploše s regulativem BC4, který určoval koeficient zastavění nadzemními stavbami max. 30 %, celkový koeficient zastavění max. 60 % a výšku staveb max. 4 nadzemní podlaží včetně podkroví a zároveň max. 16 m. Viladům byl definován jako bytový dům o půdorysné ploše max. 250 m² s max. 3 bytovými jednotkami na podlaží, který může mít maximálně 3 nadzemní podlaží (z toho 1 obytné podkroví), jeho členění neumožňuje přímé stavební napojení na další stavby obdobného charakteru. V plochách bydlení byly umožněny mimo rodinných domů a viladomů také domy bytové.

Na základě nesouhlasné námitky a změny klasifikace ploch byla v návrhu pro společné jednání (2012) označena tato lokalita jako plocha 578.B3.20.60. Maximální procento zastavění tím bylo stanoveno na 20 % a tím pádem s ohledem na okolní zástavbu sníženo. Minimální procento zeleně na pozemku bylo 60 %. Výška staveb byla stanovena na maximální výšku 15 m bez určení počtu podlažnosti. Výška stavby v metrech byla v návrhu pro společné jednání (2012) definována jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem.

V plochách bydlení jsou přípustné rodinné domy, bytové domy a domy smíšené funkce. V lokalitě se nachází převážně vilové domy, které mají 2 – 3 nadzemní podlaží a 1 – 2 patra využitelného podkroví. Stavby jsou tedy relativně vysoké a koeficient výšky zástavby je tedy nastaven dle těchto staveb.

Pojem viladům není v novém územním plánu definován. Tento pojem nezná ani stavební zákon. V § 43 odst. (1) stavebního zákona je definováno, že územním plánem se stanovuje základní urbanistická koncepce. V § 43 odst. (3) stavebního zákona je uvedeno, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačního plánu. Náležitosti obsahu regulačního plánu jsou uvedeny v příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Podmínky pro prostorové řešení staveb jsou uvedeny v bodě (2) písm. B) této přílohy. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že definování poměru stran stavby se stanovuje regulačním plánem. Proto není možné poměr stran řešit v územním plánu a nebylo by jej možné ani řešit v rámci regulativu viladomu, tak jako tomu bylo v územním plánu z roku 2002.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je bytovým domem dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Vzhledem ke stávajícím vilám, které v některých případech nespĺňují definici rodinného domu (počet pater podkroví, počet bytových jednotek) stejně jako v jiných čtvrtích Liberce, byly v plochách bydlení povoleny také bytové domy. Specifická plocha bydlení městského jako v územním plánu z roku 2002 není vymezována. V návrhu ÚP je stanoven pouze procentuální koeficient zastavění pozemků nadzemními stavbami, nikoli maximální zastavěná plocha. Koeficient v této ploše byl stanoven s ohledem na okolní zástavbu, kde zde v minulosti vznikly vilové domy velké zastavěné plochy, které mnohdy i překračují zmíněných 200 m². S ohledem na „volné“ proluky v této zástavbě, které nemají velké výměry, je díky koeficientu zastavění pozemku ošetřeno, aby v této lokalitě nevznikly stavby nežádoucí hmoty.

V ploše bydlení 578.B3.20.60 jsou sice umožněny bytové domy, ale podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny s ohledem na okolní zástavbu tak, že zde nemohou vzniknout výškově ani hmotově nevhodné stavby.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. (1) stavebního zákona. Pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec námitku nezohlednit z důvodu, že kód B3.20.60 vychází z charakteristiky stávajících staveb v území.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo s ohledem na pokyn č. 2 písm. c. Pokynů 2015 k dalšímu prověření podmínek plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch. S ohledem na tento pokyn došlo k nepatrné úpravě koeficientů v této ploše a došlo ke zvýšení maximálního procenta zastavění nadzemními stavbami z 20 % na 25 % a ke snížení

minimálního podílu zeleně z 60 % na 50 % s tím, že dopočet do sta procent je určen pro zpevněné plochy.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0275 – Ing. Ota Frühauf

CJ MML 093812/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1205/7, 1205/8, 1206/46, 1206/47, 1206/15, 1206/9, 1206/48

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky:

Zcela zásadně nesouhlasím se zařazením předmětné plochy parcel 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7 a 1205/8 do ploch smíšených centrálních (SC4) a dále parcel p.č. 1206/46, 1206/47 a část parcel p.č. 1206/15, 1206/9 a 1206/48 do ploch veřejného prostranství kominkace (VK) – viz plocha lokalit 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40.

Důrazně požaduji zařazení výše uvedených pozemků **do ploch obytných smíšených (B2)** tak, aby uvedené plochy i nadále odpovídaly specifikaci funkčního využití dle **platného ÚP města Liberce** (tj. bydlení čisté – BČ), viz grafická příloha připomínky.

ODŮVODNĚNÍ :

Jsem vlastníkem p.p.č. 1205/4, 1205/5, 1205/6 v k.ú. Starý Harcov – lokalita Na Skřivanech. V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupil, a stejně tak i dnes, byly a jsou uvedené pozemky v platném územním plánu města Liberce z roku 2002 zařazené v plochách **bydlení čistého** a dle platných regulativů (viz kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Stejně tak byly a jsou vymezeny plochy okolních pozemků (viz grafická příloha), tj. jako plochy bydlení čistého (BČ), nebo plochy rekreační zeleně (ZR).

Dle návrhu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40 dojít k vytvoření obytného centra s veřejným prostranstvím.

S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím!!!

Pozemky p.č. 1205/4, 1205/5, 1205/6 jsem koupil s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou, vysokou přírodní krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1204/2, ale i blízkostí lesů a remízků patřících do chráněné oblasti Jizerských hor obklopující celou lokalitu Na Skřivanech.

Na jednom z mých pozemků p.p.č. 1205/6 bude v souladu s platným ÚP města Liberce a dokumentem „Územní studie Starý Harcov – Na Skřivanech“ umístěn rodinný dům a celá plocha zbylých pozemků bude oplocena a využívána jako zahrada k rodinnému domu. Vynaložil jsem nemalé finanční prostředky na sjednocení tří výše zmíněných parcel tak, abych si vytvořil velmi soukromý prostor pro své bydlení.

Rád bych zdůraznil a dal do vašeho povědomí fakt, že zmíněné strategické dokumenty města, tj. platný ÚP města Liberce a územní studie Starý Harcov Ing. arch. Zrníka z roku 2005, byly rozhodujícími podklady při mém rozhodování o koupi předmětných parcel pro plánovanou výstavbu rodinného domu právě v lokalitě Na Skřivanech.

Návrh ÚP města Liberec zařadil mé pozemky (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/7, 1205/8) do ploch smíšených centrálních B2 – tj. lokalita 3.08.C3.30.40.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s takto navrženými plochami B2 zásadně nesouhlasím. **Možnou výstavbou až několikapodlažních bytových domů v přímém sousedství mých pozemků dojde k nenávratnému poškození, kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně nevratného porušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou velmi důrazně požadují nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.**

Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální pro řešení velmi kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení zařazení uvedených ploch je z mého pohledu jednoznačně zcela nepřiměřený až brutální zásah do mého vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení v dané lokalitě by ve svém důsledku znamenala významné zmaření investic, snížení exkluzivity a kvality zdejšího bydlení, nejen pro mne ale i pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako já zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu.

Dovoluji si Vás laskavě upozornit na základní fakt, který vám zřejmě dosud uniká. **Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob.** K uskutečnění záměru obsaženého v konceptu ÚP by bylo proto nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí nebo uvedené pozemky vyvlastnit. V případě vyvlastňovacího řízení by město muselo prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Doufám, že v tomto případě nevitězí tlak developerů na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení. Určitě nejsem osamocen ve svém názoru, že takové plochy patří z hlediska koncepce ÚP do centrálních sektorů města Liberce, a to tak, aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejich umístění v okrajových zelených sektorech města, jako je třeba naše lokalita Na Skřivanech. Navíc v současnosti nabídka takového bydlení značně převyšuje potávku, tudíž není důvod něco podobného v Liberci podporovat natož rozšiřovat.

Dovoluji si současně dát do vašeho povědomí skutečnost, že s touto připomínkou byla podána i námitka vztahující se k předmětným pozemkům v mém vlastnictví, která se vztahuje na využití ploch lokality 3.08.C3.30.40 a lokality 3.12.C3.30.40.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1205/7, 1205/8, 1206/46, 1206/47 (stal se součástí pozemku parc. č. 1206/45), část 1206/15, 1206/9, 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace) návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální SC4), parc. č. 1206/48 vyjma severní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK) návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace a plochy smíšené centrální (SC4), jižní část návrhové plochy

bydlení (BC2), parc. č. 1205/6 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2), parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, středozápadní část plochy smíšené centrální (C3), jižní část návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/6, 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy sídelní zeleně, zbytek návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1206/9 severní a východní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), zbytek návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, parc. č. 1205/6, parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/48, parc. č. 1206/15 vyjma severní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační) návrhové plochy bydlení městského, parc. č. 1206/9 severní část návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační, návrhové plochy bydlení čistého, východní část stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň, zbytek návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/46 návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8 do ploch smíšených centrálních a pozemků parc. č. 1206/46, 1206/47, část 1206/15, 1206/9, 1206/48 do ploch sídelní zeleně a požaduje je zahrnout do ploch pro bydlení (B2), aby odpovídaly funkčnímu využití stanovenému v územním plánu z roku 2002 jako bydlení čisté.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání 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 plochy smíšené centrální a ploch sídelní zeleně.

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na polohu pozemků, na kterých byly vymezeny. Byly vymezeny na pozemcích, které se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevychází z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené

v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a neaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Funkci ploch sídelní zeleně stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajistit vazbu zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Zároveň jsou části pozemků součástí zeleného pruhu, který má za úkol propojit východní a západní nezastavitelné části lesních pozemků.

Navržené řešení bylo vymezeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání konceptu ÚP (2011). Pozemky byly součástí plochy 3.11.VK, 3.08.SC4, 3.12.SC4, ke kterým vyslovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinářsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízou a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zpracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel uvádí, že pozemky parc. č. 1205/4, 1205/5 a 1205/6 koupil pro výstavbu rodinného domu, protože se z jeho pohledu jedná o velice exkluzivní místo. Na pozemku parc. č. 1205/6 chce umístit stavbu RD a ostatní včetně tohoto zaplotit a užívat jako zahradu k RD. V době koupě pozemků a stejně tak i podle územního plánu z roku 2002 byly jeho pozemky včetně sousedních zařazeny do ploch pro bydlení čistého. V urbanistické studii z roku 2005 byly pozemky zařazeny do ploch pro bydlení.

Dle územního plánu z roku 2002 byly pozemky zařazeny do ploch bydlení čistého. Dle urbanistické studie „Starý Harcov“ z dubna 2005 byly pozemky (vyjma jižní části pozemku parc. č. 1205/6 zařazené

do ploch dopravy) zařazeny do ploch pro bydlení čistého. S ohledem na to byla námitka vyhodnocena tak, že se má řešené území znovu prověřit ve vazbě na územní plán z roku 2002.

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy smíšené centrální SC3 na jeho pozemcích a v jejich sousedství, protože výstavbou několika podlažních bytových domů dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení, k narušení její vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požaduje nejen zachovat a podporovat ale i dále rozvíjet.

V územním plánu z roku 2002 bylo pozemků, nacházejícím se jižně od navrhovaného zeleného pásu navrženo funkční využití zastavitelných ploch bydlení městského. Jednalo se o plochy, které byly určeny zejména pro výstavbu vícepodlažních bytových domů s tím, že územní plán z roku 2002 nestanovoval žádné konkrétní výškové regulativy. Mohly tam tedy i být stavby vyšší než územním plánem Liberec navrhovaná 3 podlažní zástavba. Návrh pro veřejné projednání (2013) zmenšil výměru této plochy pro bydlení přibližně o 3000 m² a upřesnil maximální možnou výšku zástavby v této ploše. Oproti územnímu plánu z roku 2002 severně a jižně od zeleného pásu tvořeného plochami sídelní zeleně navrhnul plochu smíšenou centrální třípodlažní. Důvody vymezení plochy lokálního centra, jsou uvedeny výše.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele, upravila řešení navržené v územním plánu Liberec. Nově pozemek parc. č. 1205/4 a 1205/5 zahrnula do ploch pro bydlení pro výstavbu 2 rodinných domů, severní část pozemku parc. č. 1205/6 zařadila do ploch pro bydlení ovšem s tím, že na pozemku nepočítá s výstavbou rodinného domu. Územní studie nevymezila dostatečný prostor pro umístění rodinného domu. Nevymezila jej s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.
4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.

5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.

6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Jižní část pozemku parc. č. 1205/6 zahrnuje do ploch sídelní zeleně.

Pozemky parc. č. část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15 a část 1206/48 byly zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, pozemky parc. č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, část 1205/5, 1205/7, 1205/8, část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15, část 1206/48 zařadila do zastavitelných ploch bydlení. Toto vymezení bylo provedeno i s ohledem na výše popsanou výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny. Plocha pro vymezení lokálního centra byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci, na kterých jej bude z hlediska majetkového méně složitě zrealizovat.

Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu. V novém návrhu pro společné jednání (2016) s ohledem na pořízenou územní studii lokality Na Skřivanech došlo ke změně funkčního využití pozemků v souladu s územní studií.

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 dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0276 – Bc. Cibulka Martin CJ MML 096071/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1205/7, 1205/8, 1206/18, 1206/13, 1206/15, 1206/48, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1206/47

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlas s návrhem nového ÚP v lokalitě Na Skřivanech, k.ú. Starý Harcov (odůvodnění námítky viz příloha č.1)

- Zásadní nesouhlas se zařazením parcel 1206/45,1205/7,1205/8, a okolních p.č.1206/18,1206/13,1206/15,1206/48 1206/44,1206/45,1205/4, 1205/5 do kategorie ploch centrálních C3, znemožňujících výstavbu rodinných domů (lokalita 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40)
- Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcel nebo jejich částí p.č. 1206/47,1205/8 a okolních 1206/47 , 1206/15,1205/6 a 1205/5 do ploch veřejného prostranství zeleně -(lokalita Z), neboť jde o neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví

Požadavek: zařadit předmětné pozemky do ploch bydlení (B2) , aby uvedené plochy i nadále odpovídaly podmínkám využití podle stávajícího ÚP města Liberce a příslušné územní studie

- Nesouhlas s nerespektováním stávajícího platného územního rozhodnutí č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“.

Požadavek: zohlednit v NÚP platné územní rozhodnutí.

Námitka se týká našich parcel č. **1206/45,1205/7,1205/8 a 1206/15** v lokalitě **Na Skřivanech** v k.ú. Starý Harcov.

Předmětné pozemky jsou v dosud platném územním plánu, schváleném v r. 2002, zařazeny do ploch bydlení čistého, případně městského a umožňuje výstavbu rodinného domu (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území – tabulka 3.3. 4 a 5; v těchto plochách jsou rodinné domy přípustné). Na celou lokalitu byla zpracována zastavovací studie (autor Ing. Arch. Zrník), která je dosud v platnosti a která území komplexně řeší včetně technických náležitostí ve shodě se stávajícím ÚP.

Podle těchto strategických podkladů jsem předmětné parcely před lety kupoval a předpokládal jsem, a dosud stále předpokládáme, postavit zde rodinný dům. Přitom jsme ochotni respektovat a zachovat navrhovaný pás zeleně, procházející naší parcelou 1206/47. Parcely však budou oploceny a kromě zastavěné plochy a nádvoří budou využívány jako zahrada. Ve prospěch umožnění výstavby jsme se, podobně jako někteří další majitelé, vzdali části našich pozemků pro stavbu obslužné komunikace.

Návrh územního plánu však naše parcely p.č.1206/45,1205/7,1205/8 a 1206/47 i parcely sousední p.č. 1206/18, 1206/44,1206/45, 1205/4, 1205/7, 1205/8 zařazuje do kategorie C3,nebo Z umožňující výstavbu až vícepodlažních domů, což však naši naději na rodinný dům v této lokalitě znemožňuje a maří naši nemalou investici, a to se týká i majitelů okolních parcel. Kromě toho by výstavba takovýchto bytových objektů nenávratně poškodila krajinnou i estetickou úroveň lokality Na Skřivanech, pro niž jsme naše pozemky kupovali a kde máme v budoucnu zájem bydlet. Z uvedených důvodů proto s využitím těchto ploch podle návrhu ÚP zásadně nesouhlasím a požadujeme zařazení pozemků p.č.1206/45,1205/7,1205/8 a 1206/47 do ploch smíšených obytných – B2.

Náš záměr je v souladu s úmysly ostatních majitelů okolních pozemků lokality Na Skřivanech, sdružených v občanském sdružení JIZERSKÁ, která má k dispozici platné územní rozhodnutí na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „*účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec*“). Vyřešení této technické a dopravní infrastruktury bylo zásadní podmínkou, aby se dle stávajícího územního plánu mohla výstavba v předmětné lokalitě zahájit. Návrh nového územního plánu však toto platné územní rozhodnutí nebere v úvahu, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou platného ÚP i územní studie pro umožnění výstavby

rodinných domů.

V návrhu nového územního plánu zpracovatel předpokládá vytvoření jakéhosi lokálního veřejného centra, situovaného z části na našich parcelách. Podobně, jako v případech sousedících parcel, považujeme tento návrh za zcela nepřijatelný, neboť jde o neodůvodněný zásah do vlastnických práv. K realizaci tohoto záměru chybí zpracovateli souhlas majitelů dotčených pozemků a ten je s velkou pravděpodobností nemožné získat. Další možností je vyvlastnění pozemků, které však předpokládá prokázání převahy veřejného zájmu nad zachováním stávajícího právního stavu.

Domníváme se, že k tomuto záměru je třeba využít veřejný prostor a nikoli soukromý majetek a v této souvislosti se nabízí využití blízkých pozemků, rezervovaných pro TUL. Zde by jistě bylo daleko logičtější počítat s vytvořením centra občanské vybavenosti a společenského života a to zejména s přihlédnutím k výhledové koncentraci obyvatel. Tento náš názor zpracovatel územního plánu při osobním jednání uvítal, leč do návrhu nezpracoval.

Závěr:

- Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcel 1206/45, 1205/7, 1205/8 a 1206/15 do kategorie C3 a Z (lokalita 3.08. C3 a 3.12.C3 a Z) a požadujeme zařadit je do kategorie B2, jako sousední parcely
- Požadujeme, aby návrh nového územního plánu respektoval stávající platné územní rozhodnutí na stavbu stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“
- Nesouhlasíme s plánováním veřejných prostor na našich pozemcích, neboť se jedná o nepřijatelný a nezákonný zásah do soukromého vlastnictví. Pokud nebude tato naše námitka zohledněna, jsme připraveni obrátit se v této věci na veřejnoprávní soud.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1205/7, 1205/8, 1206/47 (stal se součástí pozemku parc. č. 1206/45), část 1206/15, 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace) návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální SC4), parc. č. 1206/48 vyjma severní části (návrhové plochy veřejných prostranství komunikace VK) návrhové plochy

veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1205/6 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44 vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně) návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy smíšené centrální C3), parc. č. 1206/48 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/6, parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravní infrastruktury silniční), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravní infrastruktury silniční), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy sídelní zeleně), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení B.2) stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční (DS)), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční (DS)), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy silniční (DS)), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy silniční (DS)), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, 1205/6 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 vyjma jižní části (stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)), parc. č. 1206/48 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/15 vyjma jižní části (návrhové plochy bydlení všeobecného BO.2) stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/13 vyjma severozápadního cípu (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), par. č. 1206/18 vyjma západní části (plochy dopravy a dopravní vybavenosti), parc. č. 1206/44, parc. č. 1206/45 vyjma jižní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační), parc. č. 1205/4, parc. č. 1205/5, parc. č. 1205/6, parc. č. 1205/7, parc. č. 1205/8 návrhové plochy bydlení čistého, parc. č. 1206/48, parc. č. 1206/15 vyjma severní části (návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleně rekreační) návrhové plochy bydlení městského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) 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 plochy smíšené centrální a ploch sídelní zeleně.

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na jejich umístění. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v územním plánu Liberec a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznačená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Funkci ploch sídelní zeleně stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemků podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky nebo jejich části zahrnuté do ploch sídelní zeleně jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa.

Navržené řešení bylo vymezeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání konceptu ÚP (2011). Pozemky byly součástí plochy 3.11.VK, 3.08.SC4, 3.12.SC4, ke kterým

vylovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinářsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Uvedený dotčený orgán ve stanovisku požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Ovšem i tak navržené řešení v návrhu ÚP nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že ÚP nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy smíšené centrální SC3 na jeho pozemcích a v jejich sousedství, protože výstavbou několika podlažních bytových domů dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení, k narušení její vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požaduje nejen zachovat a podporovat ale i dále rozvíjet.

V územním plánu z roku 2002 bylo pozemkům, nacházejícím se jižně od navrhovaného zeleného pásu navrženo funkční využití zastavitelných ploch bydlení městského. Jednalo se o plochy, které byly určeny zejména pro výstavbu vícepodlažních bytových domů s tím, že územní plán z roku 2002 nestanovoval žádné konkrétní výškové regulativy. Mohly tam tedy i být stavby vyšší než územním plánem Liberec navrhovaná 3 podlažní zástavba. Návrh pro veřejné projednání (2013) zmenšil výměru této plochy pro bydlení přibližně o 3000 m² a upřesnil maximální možnou výšku zástavby v této ploše. Oproti územnímu plánu z roku 2002 severně a jižně od zeleného pásu tvořené plochami sídelní zeleně

navrhnul plochu smíšenou centrální třípodlažní. Důvody vymezení plochy lokálního centra, jsou uvedeny výše.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele, upravila řešení navržené v návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2013). Nově pozemek parc. č. 1205/4 a 1205/5 zahrnula do ploch pro bydlení pro výstavbu 2 rodinných domů, severní část pozemku parc. č. 1205/6 zařadila do ploch pro bydlení ovšem s tím, že se na něm nepočítá s výstavbou rodinného domu. Územní studie nevymezila dostatečný prostor pro umístění rodinného domu s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j. do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.
4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.
5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.
6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Jižní část pozemku parc. č. 1205/6 zahrnula do ploch sídelní zeleně.

Pozemky parc. č. část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15 a část 1206/48 byly zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, pozemky parc. č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, část 1205/5, 1205/7, 1205/8, část 1206/46, část 1206/47, část 1206/15, část 1206/48 zařadila do zastavitelných ploch bydlení. Toto vymezení bylo provedeno i s ohledem na výše popsanou výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny. Plocha pro vymezení lokálního centra byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci, na kterých jej bude z hlediska majetkového méně složité zrealizovat.

Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V novém návrhu pro společné jednání (2016) s ohledem na pořízenou územní studii lokality Na Skřivanech došlo ke změně funkčního využití pozemků v souladu s územní studií.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0279 – Petr Bartoš

CJ MML 096719/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/48

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námítky:

Já, níže podepsaný **zásadně nesouhlasím**

- a) se zařazením převážné části plochy pozemku p.č. 1206/48 do ploch centrálních (C3) – viz. plocha lokality 3.08.C3.
- b) se zařazením plochy parcely p.č. 1206/48 do ploch veřejného prostranství komunikace (VK).

Požaduji zařazení předmětných pozemků p.č. 1206/48 v k.ú. Starý Harcov, do ploch bydlení - B2, tak aby uvedené plochy odpovídaly specifikaci funkčního využití platného ÚP města Liberec (tj. bydlení čisté - BČ).

Pro zřejmost mého požadavku, je tento (dle výše uvedeného) vymezen i v grafické příloze námítky.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle návrhu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.C3, 3.12.C3 a Z, dojít k vytvoření centrálního bydlení s veřejným prostranstvím. V rámci uvedených ploch je tímto způsobem vymezen i pozemek 1206/48 v mém vlastnictví.

S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím.

Uvedený pozemek jsem koupil s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou, vysokou přírodní, krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1206/2, ale i blízkostí vzrostlé zeleně (lesíky, remízy) v celé lokalitě Na Skřivanech. Na pozemku p.č. 1206/48 bude osazen rodinný dům a zbytek plochy v mém vlastnictví bude zaplacen a užíván jako zahrada k rodinnému domu.

V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupil a stejně tak i v současné době, je nejen můj pozemek, ale i sousední pozemky zařazené v platném územním plánu města Liberec z roku 2002 v plochách bydlení městského. Podle platných regulativů územního plánu (viz. kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Shodně je uvedená plocha z urbanistického i koncepčního hlediska charakterizována i ve zpracované územní studii Starý Harcov - Na Skřivanech, z roku 2005, která řeší dané území vč. všech technických náležitostí.

Tyto dva strategické dokumenty města, byly zásadním podkladem při mém rozhodování o koupi parcely pro plánovanou výstavbu rodinného domu právě v lokalitě Na Skřivanech.

Koncept územního plánu zařadil můj pozemek, (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8) do ploch centrálních C3 - tj. lokalita 3.08.C3 a 3.12.C3.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s navrženými plochami C3 **zásadně nesouhlasím**. Možnou výstavbou až čtyřpodlažních bytových domů dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně narušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požadujeme nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.

Navržený koncept územního plánu dle mého soudu nerespektuje ani platné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. ze dne 19.3.2010, vydané stavebním úřadem MML. Tímto ÚR byla umístěna stavba „Infrastruktura na Skřivanech - Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splaškové a dešťové kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody vysokého a nízkého napětí, aj.) Ve výrokové části tohoto rozhodnutí se výslovně uvádí, že se jedná o zajištění technické infrastruktury pro plánovanou výstavbu rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec. Tak jak to požaduje již zmíněná „územní studie“.

Vydané a aktuálně platné územní rozhodnutí není v návrhu nového územního plánu zohledněno, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou, kterou podmínil dosud platný územní plán i územní studie, výstavbu rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možné dosud v této lokalitě započít práce na výstavbě rodinných domů. Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální, pro řešení kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení uvedených ploch je z našeho pohledu jednoznačně zcela nepřiměřený zásah do mého vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení vdané lokalitě, by ve svém důsledku znamenala významné snížení exkluzivity a kvality zdejšího bydlení, pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako my zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu. Uvedené pozemky jsou v mém vlastnictví, stejně jako sousední pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. Uskutečnění záměru obsaženého v konceptu územního plánu by proto bylo nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí (kdy se domnívám, že bude vzhledem k jejich záměru výstavby rodinného domu a pohody bydlení nemožné), nebo uvedené pozemky **vyvlastnit**. V případě vyvlastňovacího řízení by muselo město prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Jsem si vědom potřeby, či lépe řečeno možného tlaku developerů, na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení, domnívám se však, že by tyto plochy měly být umístovány z hlediska koncepce územního plánu v centrálních sektorech města Liberce, tak aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejího umístování v okrajových sektorech města, jako je např. lokalita Na Skřivanech.

V případě, že nebude moje námitka uznána, využiji svého zákonného práva a bezodkladně se obrátím v této věci na veřejnoprávní soud.

V souvislosti s touto námitkou byla podána i připomínka, která se vztahuje na využití ucelených ploch lokality 3.08.C3 a lokality 3.12.C3 a Z.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1206/48 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace (VK), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy smíšené centrální (C3),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy smíšené centrální (C3),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch bydlení městského vyjma severozápadního cípu, který zahrnul do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy smíšené centrální a plochy veřejných prostranství – komunikace a požaduje jej ponechat v plochách umožňujících výstavbu rodinných domů. K tomu uvádí, že pozemek koupil pro výstavbu rodinného domu a v době jeho koupě byl podle územního plánu z roku 2002 zařazen do ploch bydlení městského, které výstavbu rodinných domů umožňovaly a pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení i podle územního plánu z roku 1987.

Projektant ÚP při tvorbě návrhu pro veřejné projednání (2013) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona a s ohledem na výsledky projednání předešlých fází územního plánu 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 pozemku funkční využití návrhové plochy smíšené centrální (C3).

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na polohu pozemků, na kterých byly vymezeny. Byly vymezeny na pozemcích, které se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v konceptu ÚP (2011) a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Podatel uvádí, že pozemek koupil pro výstavbu rodinného domu, protože se z jeho pohledu jedná o velice exkluzivní místo. Na pozemku chce umístit stavbu RD a chce jej zaplotit a užívat jako zahradu k RD. V době koupě pozemku a stejně tak i podle územního plánu z roku 2002 byl jeho pozemek včetně

sousedních zařazeny do ploch pro bydlení čistého. Rovněž i v urbanistické studii z roku 2005 byly pozemky zařazeny pro bydlení.

Dle územního plánu z roku 2002 byl pozemek zařazen do zastavitelných ploch bydlení městského, které byly přednostně určeny pro výstavbu bytových domů. Dle urbanistické studie „Starý Harcov“ z dubna 2005 byl pozemek podatele zařazen do plochy bydlení městského typu s umožněním bytového domu typu viladomu. Z uvedeného vyplývá, že územní plán z roku 2002 ani urbanistická studie na pozemku podatele nepočítaly s výstavbou rodinného domu.

Podatel se dále odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrských sítí včetně souvisejících staveb a o kterém tvrdí, že jej územní plán nerespektuje, když nezahrnuje pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení. K tomu uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů "Na Skřivanech" s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

K novému prověření území došlo v rámci pořízení územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Územní studie zařadila pozemek do plochy pro bydlení umožňující výstavbu 1 rodinného domu na pozemku vyjma jeho severní části, kterou zařadila do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl celý pozemek oproti územní studii zařazen do ploch pro bydlení (B.2). Projektant ÚP znovu prověřil vymezení pásu sídelní zeleně a vymezil jej tak, že již neprobíhá pozemkem podatele. Plocha smíšená centrální, která měla sloužit pro vytvoření lokálního centra, byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci.

K podateli uváděnému narušení vlastnických práv v souvislosti s vymezením plochy smíšené centrální na jeho pozemku lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant ÚP má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje náleží Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina 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.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0282 – Helena Marešová CJ MML 096658/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/2, 1206/44 a 1206/46

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím

- a) se zařazením převážné části plochy pozemku p.č. 1206/44 do ploch smíšených centrálních (C) – konkrétně plochy lokality 3.08.C3.30.40, dále
- b) se zařazením části p.p.č. 1206/44 a p.p.č. 1206/46 do ploch nezastavitelných – plochy sídelní zeleně (Z).

Požaduji zařazení předmětných pozemků p.č. 1206/44 a 1206/46 v k.ú. Starý Harcov, do ploch bydlení (B), tak aby uvedené plochy odpovídaly specifikaci funkčního využití platného ÚP města Liberec (tj. bydlení čisté - BČ).

Pro zřejmost mého požadavku, je tento (dle výše uvedeného) vymezen i v grafické příloze námítky.

Tuto námítku jsem již uplatnila ke konceptu ÚP (dne 19.50.2011_námítka č. 1051 a související 1052).

Na základě jednání s pořizovatelem a hlavně dle materiálů schválených v Zastupitelstvu města Liberec, byla mnou uplatněná námítka ke konceptu pořizovatelem vyhodnocena následovně:

Požadavky námítek č. 1051 a 1052 ... „Uvést do souladu s platným územním rozhodnutím“.

Z čehož jsem předpokládala, že dojde i k souladu s dokumentací stále platného územního plánu.

Vzhledem k navrženým podmínkám využití uvedených ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouští, s navrženými plochami C3 zásadně nesouhlasím. Možnou výstavbou bytových domů (3NP o výšce až 14m) v přímém sousedství mých pozemků dojde k nenávratnému poškození kvality bydlení v uvedené lokalitě včetně narušení jeho vysoké krajinné a estetické hodnoty, kterou požadujeme nejen zachovat a podporovat, ale i dále rozvíjet.

Všechny uvedené pozemky, které jsem zakoupila a vlastním, tj. p.p.č. 1206/44, 1206/46 a 1206/2, jsem koupila s jednoznačným záměrem výstavby rodinného domu v území s patřičnou exkluzivitou (čemuž odpovídala i cena), vysokou přírodní, krajinnou a estetickou hodnotou, která je tvořena nejen vzrostlou zelení na p.p.č. 1206/2, ale i blízkostí vzrostlé zeleně (lesíky, remízy) v celé lokalitě. Na

Skřivanech. Na pozemku p.č. 1206/44 bude osazen rodinný dům a celá plocha parcel p.č. 1206/2, 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví bude zaplácena a užívána jako zahrada k rodinnému domu.

Uvedený remíz na p.p.č. 1206/2 je vítanou krajinnou hodnotou a bude zachován (právě kvůli němu jsme uvedenou stavební parcelu vybrali), **nevidím však důvod, proč by měla být i parcela p.č. 1206/46 a část p.p.č. 1206/44 zařazena do ploch sídelní zeleně. Nikdy nebude sloužit jako předěl mezi zástavbou bytových domů.**

Proto se jako další zásadní problém, z mého hlediska, jeví i rozpor ÚP se základními právy na ochranu svého majetku, tj. dle ustanovení Návrhu ÚP je ve všech NEZASTAVITELNÝCH plochách principiálně NEPŘÍPUSTNÉ oplocení, které by z hlediska navržených ploch (Z) ve spodní části mých pozemků (p.p.č. 1206/44 a 1206/46) bránilo oplocené a zároveň ochraně mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ:

Podle návrhu územního plánu města Liberec má na pozemcích označených jako lokality 3.08.C3.30.40 v návaznosti na nově specifikované plochy sídelní zeleně (Z), dojít k vytvoření obytného centra s veřejným prostranstvím. V rámci uvedených ploch jsou tímto způsobem vymezeny i pozemky p.č. 1206/44 a 1206/46 v mém vlastnictví. **S uvedeným návrhem využití dané lokality zásadně nesouhlasím.**

V době, kdy jsem uvedené pozemky zakoupila a stejně tak i v současné době, jsou nejen mé pozemky, ale i sousední pozemky zařazeny v platném územním plánu města Liberec z roku 2002 v plochách bydlení čistého. Podle platných regulativů územního plánu (viz. kapitola 3.3.4) je uvedená plocha určena pro výstavbu rodinných domů.

Shodně je uvedená plocha z urbanistického i koncepčního hlediska charakterizována i ve zpracované územní studii Starý Harcov – Na Skřivanech, z roku 2005, která řeší dané území vč. všech technických náležitostí.

Tyto dva strategické dokumenty města, byly zásadním podkladem při mém rozhodování o koupi předmětných parcel pro plánovanou výstavbu rodinného domu právě v lokalitě Na Skřivanech.

Koncept územního plánu a teď i Návrh ÚP zařadil mé pozemky (spolu s okolními parcelami p.p.č. 1206/13, 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/4, 1205/5, 1205/7, 1205/8) do ploch smíšených centrálních C3 – konkrétně lokality 3.08.C3.30.40.

Navržený Návrh územního plánu dle mého soudu nerespektuje ani platné územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. ze dne 19.3.2010, vydané stavebním úřadem MML. Tímto ÚR byla umístěna stavba „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov. II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splaškové a dešťové kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody vysokého a nízkého napětí, aj.) Ve výrokové části tohoto rozhodnutí se výslovně uvádí, že se jedná o zajištění technické infrastruktury pro plánovanou výstavbu rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec. Tak jak to požaduje již zmíněná „územní studie“.

Vydané územní rozhodnutí není v Návrhu územního plánu zohledněno, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou, kterou podmínil dosud platný územní plán i územní studie, výstavbu rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možné dosud v této lokalitě započít práce na výstavbě rodinných domů.

Plochy lokality Na Skřivanech jsou z mnoha již uvedených důvodů ideální, pro řešení kvalitní zástavby rodinných domů. Přehodnocení uvedených ploch je z našeho pohledu jednoznačně zcela nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva. Navrhovaná rozsáhlá výstavba centrálního bydlení v dané lokalitě, by ve svém důsledku znamenala významné snížení exkluzivity a kvality zdejšího

bydlení, pro všechny majitele okolních pozemků, kteří stejně jako my zakoupili stavební pozemky se záměrem výstavby rodinného domu.

Uvedené pozemky jsou v mém vlastnictví, stejně jako sousední pozemky jsou ve vlastnictví soukromých osob. K uskutečnění záměru obsaženého v návrhu územního plánu by proto bylo nutné se dohodnout s vlastníky těchto nemovitostí (což si myslím je vzhledem k jejich záměru výstavby rodinného domu a pohody bydlení nemožné), nebo uvedené pozemky vyvlastnit. V případě vyvlastňovacího řízení by muselo město prokázat, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu.

Uvědomujeme si potřebu či lépe řečeno možný tlak developerů na vytváření ploch s převahou bytových domů s nezbytnou spojitostí ploch veřejného prostranství, tj. plochy centrálního bydlení, domníváme se však, že by tyto plochy měly být umísťovány z hlediska koncepce územního plánu v centrálních sektorech města Liberce, tak aby byl architektonický ráz výstavby vhodně začleněn do okolní zástavby, nikoli jejich umísťování v okrajových sektorech města, jako je např. lokalita Na Skřivanech.

V případě, že nebude naše námitka k Návrhu ÚP opětovně uznána, budeme se opakovaně odvolávat, využijeme svého zákonného práva a obrátíme se v této věci na veřejnoprávní soud.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/2, 1206/44, 1206/46 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (SC4) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň VZ), parc. č. 1206/46 návrhové plochy veřejných prostranství – komunikace.

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), parc. č. 1206/44 návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/2, 1206/44 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), parc. č. 1206/46 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/2 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, parc. č. 1206/44 do návrhových ploch bydlení čistého, parc. č. 1206/46 do návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleně rekreační.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků a požaduje, aby pozemky parc. č. 1206/44 a 1206/46 byly zařazeny do ploch umožňující výstavbu rodinného domu tak, jako to umožňoval územní plán z roku 2002.

Projektant ÚP při tvorbě návrhu pro veřejné projednání (2013) v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona 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 pozemku parc. č. 1206/2 k. ú. Starý Harcov funkční využití nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). Při stanovení této funkce bylo přihlédnuto k terénním podmínkám, kdy se jedná o vyvýšeninu v území a také k nacházející se vzrostlé zeleni na pozemku. Zároveň bylo přihlédnuto k územnímu plánu z roku 2002, který pozemku stanovil funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Pozemku parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov stanovil funkční využití plochy sídelní zeleně (Z) s ohledem na územní plán z roku 2002, který pozemek zařadil do nezastavitelných návrhových ploch urbanizované zeleně - zeleně rekreační a s ohledem na stanoviska dotčených orgánů uplatněných ke konceptu ÚP (2011). V rámci projednání konceptu ÚP (2011) se ke stanovenému funkčnímu využití pozemků negativně vyjádřil Magistrát města Liberce, odbor životního prostředí, který ve svém stanovisku nesouhlasil s lokalitami 3.08.SC4 (její součástí byl pozemek parc. č. 1206/44), 3.11.VK (její součástí byl pozemek parc. č. 1206/46), 3.12.SC4 (navazovala na plochu 3.11.VK), protože se jedná o krajinářsky cenné území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízy a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. (2) písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Proto orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u ploch všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se negativně vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu ÚP dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Pozemek parc. č. parc. č. 1206/44 zahrnul mezi návrhové plochy smíšené centrální (C3) vyjma jeho jihovýchodní části (stabilizované plochy sídelní zeleně Z) s ohledem na jeho umístění. Pozemek se nachází uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhnul v územním plánu Liberec a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjíždkou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umístované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných

prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Oproti konceptu ÚP (2011) došlo v lokalitě ke zmenšení výšky zástavby o 1 podlaží a ke snížení procenta zastavění nadzemními stavbami o 10 %. S navrženým řešením již souhlasily i dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny. Funkční využití pozemku bylo stanoveno s ohledem na územní plán z roku 2002. Oproti tomuto dokumentu ale byl přidán zelený pás na části pozemku parc. č. 1206/44 v k. ú. Starý Harcov, který propojuje vzrostlou zeleň na pozemku parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov. Dotčené orgány v rámci projednání návrhu ÚP (2012 a 2013) s navrženým funkčním využitím pozemků vyslovily souhlas.

Podatel uvádí, že ke konceptu ÚP (2011) dával námitku, která byla dle materiálů schválených zastupitelstvem města Liberce vyhodnocena tak, že má být uvedena do souladu s platným územním rozhodnutím. K tomu podle něj nedošlo, jelikož na jeho pozemcích byla vymezena plocha smíšená centrální, která stavby rodinných domů neumožňuje. Zároveň s vymezením této plochy nesouhlasí s ohledem na kvalitu prostředí, která by byla výškovými budovami poškozena.

Pokyn, aby bylo funkční využití pozemků stanoveno s ohledem na platné územní rozhodnutí, byl dodržen, jelikož územním rozhodnutím, na které se podatel odvolává, byla umístěna pouze veřejná infrastruktura - komunikace, zpevněné plochy, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb, nikoliv stavby rodinných domů. Jelikož územní rozhodnutí neumísťovalo stavby rodinných domů, tak ani nevymezovalo stavební pozemky pro rodinné domy. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán Liberec na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že návrh ÚP (2013) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležející územnímu plánu do něj převzata. V územním plánu z roku 2002 bylo pozemkům, nacházejícím se jižně od navrhovaného zeleného pásu navrženo funkční využití zastavitelných ploch bydlení městského. Jednalo se o plochy, které byly určeny zejména pro výstavbu vícepodlažních bytových domů s tím, že územní plán z roku 2002 nestanovoval žádné konkrétní výškové regulativy. Mohly tam tedy i být stavby vyšší než územním plánem Liberec navrhovaná 3 podlažní zástavba. Návrh pro veřejné projednání (2013) zahrnul tyto pozemky do ploch smíšených centrálních (C) a upřesnil maximální možnou výšku zástavby v těchto plochách na 3 nadzemní podlaží. Stejně funkční plochy byly vymezeny i severně od navrženého zeleného pásu. Proč byly pozemky zahrnuté do ploch smíšených centrálních (C) je již vysvětleno výše.

Podatel dále uvádí, že pozemky koupil pro výstavbu rodinného domu, protože se z jeho pohledu jedná o velice exkluzivní místo. Na pozemku parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov chce umístit stavbu RD a ostatní včetně tohoto zaplotit a užívat jako zahradu k RD. V době koupě pozemků a stejně tak i podle

územního plánu z roku 2002 byly jeho pozemky včetně sousedních zařazeny do ploch pro bydlení čistého. Rovněž i v urbanistické studii z roku 2005 byly pozemky zařazeny pro bydlení.

Dle územního plánu z roku 2002 byl pozemek parc. č. 1206/2 v k. ú. Starý Harcov zařazen do nezastavitelných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov byl zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Jediný pozemek parc. č. 1206/44 v k. ú. Starý Harcov byl zařazen do zastavitelných ploch bydlení čistého. Sousední pozemky nacházející se severně od pozemku parc. č. 1206/46 v k. ú. Starý Harcov byly zařazeny do ploch bydlení čistého. Jižně od tohoto pozemku byly zařazeny do ploch pro bydlení městského. Urbanistická studie zpracována na lokalitu Skřivan územní plán z roku 2002 plně zohlednila s výjimkou upravené šíře zeleného pásu, který byl navrhnut na pozemcích parc. č. 1206/15, 1206/46, 1206/47 a 1206/9 část v k. ú. Starý Harcov. Tento zelený pás byl vymezen, aby zajistil přístup k lesním pozemkům nacházejícím se ve východní části řešeného území. Již územní plán z roku 2002, stejně jako územní plán Liberec neumožňuje, neumožňoval oplotit pozemky nacházející se v nezastavitelných plochách.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu. Územní studie zařadila pozemek parc. č. 1206/2 a část parc. č. 1206/46 do nezastavitelných ploch sídelní zeleně, pozemek parc. č. 1206/44 a část parc. č. 1206/46 do zastavitelných ploch bydlení. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly na základě pořízené územní studie pozemky parc. č. 1206/2, 1206/44 zařazeny do návrhové plochy bydlení (B.2) a parc. č. 1206/46 do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). V případě pozemku parc. č. 1206/46 nebyla respektována územní studie. Projektant ÚP oproti územní studii upravil průběh zeleného pásu, který vymežil podle pozemkových hranic dotčených pozemků, aby bylo jeho vymezení jednoznačné.

V dalších fázích projednání územního plánu Liberec již nedošlo ke změně funkčního využití pozemků.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Podatel zastává názor, že znemožnění oplocení v plochách sídelní zeleně je v rozporu se základními právy na ochranu majetku.

Právo na vlastnění majetku a jeho ochranu je zakotveno v Článku 11 odst. (1) Listiny základních práv a svobod. Zde se uvádí, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Z hlediska Listiny základních práv a svobod ale není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že územní plán Liberec není v rozporu s vlastnickým právem a jeho ochranou. Tím je i poukázáno na to, že funkční využití pozemků je možné navrhnout i v rozporu s požadavky jejich vlastníků. Argument o soukromém vlastnictví není argumentem pro to, že se na pozemcích nemůže vymezit veřejná funkce.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že do ploch pro bydlení všeobecného byly zahrnuty pouze pozemky parc. č. 1206/44 a 1206/2. Nevyhovění spočívá v tom, že pozemek parc. č. 1206/46 nebyl zahrnut do ploch pro bydlení všeobecné.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0285 – Pavel Vacek

CJ MML 096691/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1449

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s rozšířením biocentra RC1267 o p.p.č. 1449 a další přilehlé nelesní a zčásti zastavěné pozemky. Požaduji umožnit na p.p.č. 1449 rozptýlenou individuální zástavbu odpovídající charakteru území.

ODŮVODNĚNÍ: Biocentrum RC1267 Harcovské bučiny v platném ÚP vymezené v II. zóně ochrany CHKO a již dle svého názvu s charakterem lesního biocentra, bylo zcela nelogicky, bezprecedentně a bez jakékoliv opory v biologickém průzkumu rozšířeno do III. zóny ochrany o pozemky trvalého travního porostu, dokonce zčásti zastavěné. S tímto zařazením jako vlastník jednoho z dotčených pozemků zásadně nesouhlasím. Mým záměrem je na p.p.č. 1449 realizovat výstavbu několika rozptýlených objektů s velkými pozemky, určených pro individuální bydlení nebo rekreaci, odpovídajících typem i svým dispozičním řešením a umístěním v terénu charakteru krajiny a historické zástavby v dané lokalitě a jejím okolí částečně zaniklé.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1449 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy přírodní – nelesní (PN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N),

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s rozšířením biocentra RC 1267 na pozemek a další přilehlé nelesní a zčásti zastavěné pozemky a požaduje na pozemku umožnit rozptýlenou individuální zástavbu. V souvislosti s tím i nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona při stanovování funkčního využití pozemku 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 v konceptu ÚP (2011) pozemku funkční využití nezastavitelné plochy přírodní - nelesní (PN), které požadované využití pro individuální výstavbu několika rodinných domů nebo rekreace neumožňují. Tato funkce byla navržena, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě a nachází se ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí nacházející se v CHKO Jizerské hory. Dle plánu péče CHKO Jizerské hory by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy).

Rovněž v územním plánu z roku 2002 byl na pozemku vymezen interakční prvek, který je krajinným segmentem, který na místní úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) do větší vzdálenosti pro okolní méně stabilní krajinu. Interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (různé druhy rostlin, některé druhy hmyzu, drobní hlodavci, hmyzožravci, ptáci, obojživelníci atd.) a jsou nejčastěji využívány v rámci podrobnosti komplexních pozemkových úprav jako opatření k vytváření systému ekologické stability. Proto územní plán Liberec tento prvek nově zahrnul do prvku územního systému ekologické stability - regionální biocentrum RC 1267, který byl vymezen na sousedních pozemcích již v územním plánu z roku 2002 a rozšířil jej i na pozemek podatele. Dle ustanovení § 4 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny se ÚSES mají vymezovat v územně plánovací dokumentaci a zároveň se na jeho ochraně musí podílet všichni vlastníci a uživatelé pozemků tvořících jeho základ. Rovněž dle ustanovení § 2 odst. (2) písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se ochrana přírody a krajiny má zajišťovat zejména ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Interakční prvek není nijak legislativně zakotven, proto je vhodnější jej zahrnout do prvku ÚSES a tím bude zajištěna dostatečná ochrana tohoto pozemku.

Realizace záměru by rovněž znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. (2) písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jednalo by se zásah do volné krajiny.

Podatel v rámci námítky k návrhu pro veřejné projednání nesouhlasí s rozšířením biocentra RC 1267, protože bylo nelogicky, bezprecedentně a bez jakékoliv opory v biologickém průzkumu rozšířeno do III. zóny CHKO Jizerské hory a do zastavitelných ploch.

Biocentrum RC 1267 bylo na pozemku vymezeno s ohledem na platné Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, které v kapitole D.3 „Zásady koncepce rozvoje územního systému ekologické stability“ výrokové části stanovují zásadu Z37, která požaduje vytvářet podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability a k tomu v této kapitole zmiňují biocentrum regionálního biogeografického významu „RC1267 Harcovské bučiny“, které je vymezeno ve výkresu č. 2 „Výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ÚSES“ a na pozemku podatele. Územní plán Liberec na výše uvedenou zásadu Z37 reagoval tak, že biocentrum RC1267 zpřesnil i na pozemek podatele. Do biocentra RC1267 jej zahrnul, protože hranice biocentra je vymezena lesními pozemky a na styku lesních pozemků a pozemků luk. Pozemek podatele leží mezi lesními pozemky a loukami.

Z hlediska problematiky vymezování ÚSES je nutno uvést, že ÚSES jsou v územním plánu vymezovány na základě plánu systému ekologické stability, které v souladu s ustanovením § 2 odst. (3) vyhlášky č. 395/1992 Sb., zpracovává odborně způsobilá osoba, která je oprávněna navrhnout ÚSES a jejich

vyhlášení mají na starosti orgány ochrany přírody a krajiny. Obecně v územním plánu Liberec došlo k upřesnění systému ÚSES při respektování prvků nadregionálního a regionálního významu na základě konzultací s příslušnými dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny. Nelze tedy souhlasit s podatelem, že k rozšíření biocentra došlo nelogicky, bezprecedentně a bez jakékoliv opory v biologickém průzkumu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy přírodní – nelesní (N). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek s ohledem na standard vybraných částí zahrnut do ploch zeleně sídelní (ZS), které svým určením nejvíce odpovídají územním plánem Liberec uvažovanému využití pozemku pro stabilizaci zeleně ve městě. Z hlediska požadavku podatele touto změnou funkčního využití pozemku nedošlo k umožnění výstavby rodinných nebo rekreačních domů a ani ke změně možnosti využití pozemku, která zůstává pro stabilizaci zeleně. Jelikož podatel již není vlastníkem pozemku, lze konstatovat, že jeho záměr již není záměrem.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0318 – Ing. Petr Pelech, Ing. Hana Pelechová

CJ MML 092322/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1206/13, 1206/15

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlas s návrhem nového ÚP v lokalitě Na Skřivanech, k.ú. Starý Harcov
(odůvodnění námítky viz příloha č.1)

- Zásadní nesouhlas se zařazením parcely 1206/13 a okolních p.č.1206/18, 1206/44,1206/45,1205/4,1205/7 a 1205/8 do kategorie ploch smíšených centrálních C3, znemožňujících výstavbu rodinných domů (lokalita 3.08.C3.30.40 a 3.12.C3.30.40)
- Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcel p.č. 1206/46, 1206/47 a části parcel 1206/15, 1206/9 a 1206/48 do ploch veřejného prostranství a komunikace - (lokalita 3.11.VK), neboť jde o neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví

Požadavek: zařadit předmětné pozemky do ploch smíšených obytných (BS2) , aby uvedené plochy i nadále odpovídaly podmínkám využití podle stávajícího ÚP města Liberce a příslušné územní studie

- Nesouhlas s nerespektováním stávajícího platného územního rozhodnutí č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“.

Požadavek: zohlednit v NÚP platné územní rozhodnutí.

Námítka se týká našich parcel č. 1206/13 a 1206/15 v lokalitě Na Skřivanech v k.ú. Starý Harcov.

Předmětné pozemky jsou v dosud platném územním plánu, schváleném v r. 2002, zařazeny do ploch bydlení čistého, případně městského a umožňuje výstavbu rodinného domu (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území – tabulka 3.3. 4 a 5; v těchto plochách jsou rodinné domy přípustné). Na celou lokalitu byla zpracována zastavovací studie (autor Ing. Arch. Zrník), která je dosud v platnosti a která území komplexně řeší včetně technických náležitostí ve shodě se stávajícím ÚP.

Podle těchto strategických podkladů jsme předmětné parcely před lety kupovali a předpokládali jsme, a dosud stále předpokládáme, postavit zde na parcele 1206/13 rodinný dům. Přitom jsme ochotni respektovat a zachovat navrhovaný pás zeleně, procházející naší parcelou 1206/15. Obě parcely však budou oploceny a kromě zastavěné plochy a nádvoří budou využívány jako zahrada. Ve prospěch umožnění výstavby jsme se, podobně jako někteří další majitelé, vzdali části našich pozemků pro stavbu obslužné komunikace.

Návrh územního plánu však naše parcely p.č.1206/13 a 1206/15 i parcely sousední p.č. 1206/18, 1206/44,1206/45, 1205/4, 1205/7, 1205/8 zařazuje do kategorie C3, umožňující výstavbu až čtyřpodlažních domů, což však naši naději na rodinný dům v této lokalitě znemožňuje a máří naši nemalou investici, a to se týká i majitelů okolních parcel. Kromě toho by výstavba takovýchto bytových objektů nenávratně poškodila krajinnou i estetickou úroveň lokality Na Skřivanech, pro niž jsme naše pozemky kupovali a kde máme v budoucnu zájem bydlet. Z uvedených důvodů proto s využitím těchto ploch podle návrhu ÚP zásadně nesouhlasíme a požadujeme zařazení pozemků p.č.1206/13 a 1206/15 do ploch smíšených obytných – B2.

Náš záměr je v souladu s úmysly ostatních majitelů okolních pozemků lokality Na Skřivanech, sdružených v občanském sdružení JIZERSKÁ, která má k dispozici platné územní rozhodnutí na stavbu „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (spíšková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“. Vyřešení této technické a dopravní infrastruktury bylo zásadní podmínkou, aby se dle stávajícího územního plánu mohla výstavba v předmětné lokalitě zahájit. Návrh nového územního plánu však toto platné územní rozhodnutí nebere v úvahu, přestože právě řešení dopravní a technické infrastruktury bylo podmínkou platného ÚP i územní studie pro umožnění výstavby rodinných domů.

V návrhu nového územního plánu zpracovatel předpokládá vytvoření jakéhosi lokálního veřejného centra, situovaného z části na našich parcelách. Podobně, jako v případech sousedících parcel, považujeme tento návrh za zcela nepřijatelný, neboť jde o neodůvodněný zásah do vlastnických práv. K realizaci tohoto záměru chybí zpracovatelův souhlas majitelů dotčených pozemků a ten je s velkou

pravděpodobnosti nemožné získat. Další možností je vyvlastnění pozemků, které však předpokládá prokázání převahy veřejného zájmu nad zachováním stávajícího právního stavu.

Domníváme se, že k tomuto záměru je třeba využít veřejný prostor a nikoli soukromý majetek a v této souvislosti se nabízí využití blízkých pozemků, rezervovaných pro TUL. Zde by jistě bylo daleko logičtější počítat s vytvořením centra občanské vybavenosti a společenského života a to zejména s přihlédnutím k výhledové koncentraci obyvatel. Tento náš názor zpracovatel územního plánu při osobním jednání uvítal, ičž do návrhu nezapracoval.

Závěr:

- Zásadně nesouhlasíme se zařazením parcel 1206/13 a 1206/15 do kategorie C3 (lokality 3.08, C3 a 3.12.C3) a požadujeme zařadit je do kategorie B2, jako sousední parcely
- Požadujeme, aby návrh nového územního plánu respektoval stávající platné územní rozhodnutí na stavbu stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“
- Nesouhlasíme s plánováním veřejných prostor na našich pozemcích, neboť se jedná o nepřipustný a nezákonný zásah do soukromého vlastnictví. Pokud nebude tato naše námitka zohledněna, jsme připraveni obrátit se v této věci na veřejnoprávní soud.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1206/13, 1206/15 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), severní část pozemku parc. č. 1206/15 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), jižní část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (SC4),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (C), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1206/13 návrhové plochy smíšené centrální (C), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy bydlení,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy sídelní zeleně, jižní část návrhové plochy bydlení,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy zeleně sídelní, jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1206/13 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), severní část pozemku parc. č. 1206/15 stabilizované plochy zeleně sídelní, jižní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 1206/13 do návrhových ploch bydlení čistého a přes jeho západní část vymezil plochu dopravy a dopravní vybavenosti, kterou zároveň zařadil mezi veřejně prospěšnou stavbu D5, severní část pozemku parc. č. 1206/15 zahrnul do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleně rekreační a jižní část do návrhových ploch bydlení městského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků a sousedních pozemků parc. č. 1206/18, 1206/44, 1206/45, 1205/7, 1205/8, 1205/4 do ploch smíšených centrálních, které znemožňují výstavbu rodinných domů. Požaduje je zařadit do ploch smíšených obytných (BS2).

Také nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1206/15, 1206/45 (v námitce uveden 1206/47, který neexistuje), 1206/46, 1206/48, 1206/9 do ploch veřejného prostranství a komunikace, neboť jde o neodůvodněný zásah do soukromého vlastnictví. Požaduje je zařadit do ploch smíšených obytných (BS2).

Nesouhlasí s nerespektováním stávajícího platného územního rozhodnutí č. j. SUUR/7120/228801/09-VN na stavbu II. etapy infrastruktury Na Skřivanech a požaduje jej zohlednit v návrhu územního plánu.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. (1) písm. b) a c) stavebního zákona stanovil v návrhu pro veřejné projednání (2013) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku parc. č. 1206/13 v k. ú. Starý Harcov funkční využití zastavitelné plochy smíšené centrální (3.08.C3). Přibližně 1/3 pozemku parc. č. 1206/15 v k. ú. Starý Harcov zařadil do nezastavitelných ploch sídelní zeleně a 2/3 pozemku stanovil funkční využití zastavitelné plochy smíšené centrální (3.12.C3). Při stanovení těchto funkcí vycházel z místních podmínek. Při stanovení těchto funkcí vycházel z místních podmínek. V době tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) pozemky sloužily jako přirozené místo pro setkávání lidí. Jedná se o vyvýšené místo, ze kterého je dobře vidět na celý Liberec. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant navrhl v konceptu ÚP (2011) pro jednotlivá související území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor.

Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Tyto plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznačená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuté do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Plochy sídelní zeleně byly v územním plánu Liberec vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na

způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, ... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města.

K podateli uváděnému narušení vlastnických práv lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje náleze Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se přípouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Podatele se odvolává na platné územní rozhodnutí o umístění stavby „Infrastruktura na Skřivanech – Starý Harcov, II. etapa“, které zahrnuje umístění komunikací, zpevněných ploch, inženýrské sítě včetně souvisejících staveb. Zároveň uvádí, že ve výrokové části územního rozhodnutí je uvedeno, že účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“ s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberce.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nešel proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležitěji územnímu plánu do něj převzata. V konceptu ÚP (2011) navržená koncepce týkající se lokálních center byla v tomto případě zachována i v návrhu pro veřejné projednání (2013).

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být znova prověřena.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) projektant ÚP znovu prověřil řešení území a pozemek parc. č. 1206/13 zahrnul do návrhových ploch bydlení (B), severní část pozemku parc. č. 1206/15

zahrnul do stabilizované plochy sídelní zeleně a jižní část zahrnul do návrhové plochy bydlení. V souvislosti s tím, došlo k přeřešení i sousedních pozemků, kdy byly pozemky parc. č. 1206/45 (severní část) (v námitce uveden 1206/47, který neexistuje), 1206/48, 1206/9 (západní část vyjma severní části) zařazeny do plochy bydlení (B). Zbylé části pozemků a pozemek parc. č. 1206/46 byly zahrnuty do ploch sídelní zeleně. Plocha smíšená centrální, která měla sloužit pro vytvoření lokálního centra, byla přesunuta jihozápadním směrem na pozemky Technické univerzity v Liberci.

Toto funkční využití stanovil na základě pořízené územní studie Na Skřivanech, která byla pořízena na základě požadavku územního plánu z roku 2002, který podmínil výstavbu v území lokality Na Skřivanech zpracováním komplexního posouzení a její využití bylo schváleno 28. 1. 2015. S ohledem na to byla zpracována územní studie, která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Stanovit základní regulační podmínky pro umísťování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí uváděným podatelem. Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu. Což znamená, že v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl pozemek parc. č. 1206/13 zahrnut do návrhové plochy bydlení (B). Severní část pozemku parc. č. 1206/15 byla zahrnuta do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a jižní část do návrhové plochy bydlení (B).

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 dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Do návrhových ploch bydlení všeobecného byl zahrnut celý pozemek parc. č. 1206/13 a jižní část pozemku parc. č. 1206/15. Jeho severní část byla zahrnuta do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, které neumožňují bydlení.

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0354 – Ivana Bartáková

CJ MML 097594/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1987

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

.....
- změna využití plochy ze stávajícího Z na R –plochu rekreace

ODŮVODNĚNÍ:

.....
dle přiloženého scanu z uvedené lokality se jedná o oblast určenou převážně k bydlení (plocha využití B) a vzhledem k velikosti pozemku a jeho poloze v této oblasti omezení Z nezapadá do dané lokality

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1987 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do ploch smíšených nezastavitelných s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek je dotčen mnoha limity jako ochranným pásmem elektrické stanice, prochází přes něj elektrické vedení 35 kV včetně ochranného pásma (prochází střední částí pozemku). Dále je dotčen 50 metrovým ochranným pásmem lesa, záplavovým územím Q 100 a aktivní zónou záplavového území Harcovského potoka.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha. Každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro rekreaci) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký

plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemku, který je omezen mnoha limity.

Dle ustanovení § 67 odst. (1) a (2) vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. Podél Harcovského potoka prochází také lokální biokoridor. Proto je tento pozemek nevhodný pro vymezení zastavitelné plochy.

V případě ochranného pásma lesa je nutné vycházet z toho, proč bylo vymezeno a proč není v hodné v něm umožňovat zástavbu. Bylo vymezeno k ochraně lesních pozemků a k omezení výstavby v jejich blízkosti. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se takovýmto střetům vyhnout, čehož lze jedině docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa.

Pozemek spolu s pozemkem parc. č. 1986 jsou vymezeny jako nezastavitelné také z důvodu oddělení stávajícího areálu stavební firmy nacházejícího se západně od pozemků od stávajících ploch bydlení. V lokalitě, ve které se nachází pozemek, nebyly vzhledem k existenci záplavového území a existenci areálu vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení v jeho těsné blízkosti.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobné využití. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných byla zrušena.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0359 – Karel Matuška

CJ MML 086123/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1160/1, 1161/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Opětovně žádám o změnu územního plánu na pozemky stavební (určené pro výstavbu RD ,případně ploch rekreační)

ODŮVODNĚNÍ:

Uvedené pozemky splňují svým charakterem podmínky pro výstavbu RD. Těsně sousedí s pozemky již stavebními nebo budoucími stavebními. Plynule navazují na stávající výstavbu. Přístup je bezproblémový z přilehlé komunikace (ulice Křemenný Vrh). Napojení na inž. síť je zde řešitelné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1160/1 a 1161/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků. Požaduje, aby na pozemcích byla umožněna výstavba RD případně, aby byly zahrnuty do ploch rekreačních, protože navazují na stávající zástavbu, dopravně jsou přístupné a jsou napojitelné na IS.

Pozemky byly v konceptu ÚP (2011) zahrnuty do ploch smíšených nezastavitelných (SN) s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Tato část Starého Harcova je charakteristická rozptýlenou zástavbou rozmístěnou ve svazích Harcovského potoka a v blízkosti lesních komplexů. Území je také typické velkými plochami luk, které jsou spíše neobhospodařované. Cílem územního plánu Liberec je,

aby v řešeném území byl zachován stávající ráz tvořený rozptýlenou zástavbou oddělenou zelenými plochami (lesy, louky,...). Pozemky jsou loukou, která je zarostlá náletovými dřevinami, jsou svažitě a nacházejí se na pohledově exponovaném místě. Pozemky se také nacházejí ve III. zóně CHKO Jizerské hory, což výrazně ovlivňuje možnost vymezování nových zastavitelných ploch. Dle plánu péče CHKO JH by se v této zóně měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter zástavby tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Na základě výše uvedeného není možné pozemky zahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení. Pozemky jsou rovněž limitovány vrchním vedením 35 KV včetně jeho ochranného pásma, které prakticky ovlivňuje celé pozemky.

Plochy smíšené nezastavitelné, ve kterých se nacházejí pozemky, byly vymezeny z důvodu zajištění ochrany takovýchto pozemků, které se nacházejí mimo les, ale jsou s ním promíchány nebo jsou v jeho blízkosti. Stanovené funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN) je navrženo i v souladu s územním plánem z roku 2002, který pozemkům stanovil nezastavitelné funkční využití „Plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině“.

Pozemky byly navíc územním plánem Liberec zahrnuty do zeleného pásu, který má za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Pozemky mají sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Plochy zemědělské (K) byly v návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými (SN), jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo územní plán Liberec do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Do těchto ploch byly zařazeny z důvodu zajištění rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.9 (V územním plánu Liberec je problematika zelených pásů řešena v bodě E.3.2.12.) výrokové části návrhu pro společné jednání (2016) vymezuje nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, ... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy

propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v územním plánu Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů územního plánu Liberec.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0384 – Tomáš Průša

CJ MML 081569/13

Katastrální území: Starý Harcov

Parcelní číslo: 1218/1

Rozhodnutí o námitce: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky:

NÁMITKA:Žádám o možnost povolení výstavby rekreačního objektu na výše jmenované parcele jejíž jsem majitelem, jedná se o parcelu o celkové výměře 2609 m², z toho cca 900 m² je dle ÚP určeno pro výstavbu obslužné komunikace, zbývající plocha o výměře 1709 m² bude i nadále vedena jako trvalý travní porost bez dalšího využití, na této zbývající ploše Vás tímto žádám o možnost povolení výstavby rekreačního objektu.

.....Dle vyjádření Stavebního odboru MěÚ Liberec ze dne 19.12.1995 mohla být na výše jmenované parcele zahájena výstavba RD nebo zahradnické provozovny s bytovými jednotkami, avšak vlivem pochybení při projednávání případu a pozdějších změn v územním plánování (plánovaná výstavba obslužné komunikace na části dotyčného pozemku) mi toto bylo znemožněno, od té doby nedošlo i přes veškerá jednání na MěÚ Liberec k jakémukoliv posunu v řešení této nastalé situace. Děkuji předem za kladné vyřízení této žádosti

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1218/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň, středo jižní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční, jižní část návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), středo jižní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část návrhové plochy bydlení (B2),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), středo jižní část návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), jižní část návrhové plochy bydlení (B2),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B.2) vyjma středo jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B.2) vyjma středo jižní části pozemku zařazené do plochy dopravní infrastruktury silniční,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2) vyjma středo jižní části pozemku zařazené do plochy dopravního vybavení (DX),

Dokumentace pro vydání (2022): návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2) vyjma středo jižní části pozemku zařazené do plochy dopravního vybavení (DX).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně – ostatní městské zeleně vyjma středo jižní části pozemku zařazené do plochy dopravy a dopravní vybavenosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel žádá o zařazení alespoň části pozemku, na které není vymezena komunikace, do ploch umožňujících výstavbu rekreačního objektu. Přitom se odvolává na vyjádření stavebního úřadu z roku 1995, podle kterého bylo možné na pozemku realizovat stavbu RD nebo zahradnické provozovny s bytovými jednotkami.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla severní část pozemku zařazena mezi stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), středo jižní část mezi návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) a jižní část mezi návrhové plochy bydlení (B2). Tyto funkce byly stanoveny s ohledem na stav, podmínky v území a v kontextu navrhované komunikace „Nová Jizerská“. Pozemek bezprostředně navazuje na Jizerskou ulici a je dosud nezastavěný. I okolní pozemky, které jsou územním plánem Liberec zařazené do ploch sídelní zeleně, jsou nezastavěny. Pozemek svojí polohou (je na vstupu do území) a stávajícím přírodním prostředím je ideální pro vymezení komunikace. Je zřejmé, že Novou Jizerskou není možné vést po západní větvi stávající ulice Na Skřivanech, protože je obklopena stavbami pro bydlení a rekreaci a dalšími doprovodnými stavbami. Realizace komunikace by zde vyvolala značný zásah do soukromých nemovitostí. V případě podatelova pozemku také dochází k zásahu do soukromého vlastnictví, ale zásah je minimalizován tím, že se na pozemku nenacházejí žádné stavby. Nutno ještě podotknout, že Nová Jizerská je v územních plánech navrhována v prakticky stejném průběhu již od roku 1985.

K vyjádření stavebního úřadu z roku 1995, které zmiňuje podatel lze jediné říci, že v územním plánu z roku 1985 ani v územním plánu z roku 2002 nebyl pozemek zahrnut do ploch umožňujících výstavbu rekreačního objektu. Pozemek vždy byl součástí nezastavitelných ploch. Není tedy ani jasné o jakých pochybeních podatel píše, když pozemek minimálně od roku 1985 nebyl veden jako zastavitelný.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se má prověřit možnost zahrnutí pozemku do ploch umožňujících výstavbu rekreačního objektu.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která řešené území lokality Na Skřivanech podrobněji prověřila. Územní studie měla za úkol komplexně prověřit vymezené území z hlediska řešení dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zeleně a veřejných prostranství. Také měla upřesnit funkční využití pozemků a jejich parcelaci. Dále měla stanovit základní regulační podmínky pro umístování staveb (uliční čáry, regulační čáry), etapizaci výstavby, základní požadavky na tvar a vzhled staveb. Územní studie při svém řešení vycházela i z územního rozhodnutí č. j. SUUR/7120/228801/09-Vn ze dne 19. 3. 2010, kterým byla umístěna dopravní a technická infrastruktura v lokalitě Na Skřivanech. Územní studie zařadila pozemek vyjma jeho středo jižní části do zastavitelných ploch bydlení s možností umístění jedné stavby rodinného domu. Toto řešení bylo projednáno s dotčenými orgány a veřejností. Projektant ÚP převzal řešení

vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V územním plánu Liberec Podatelí je tím v územním plánu Liberec vytvořen předpoklad pro výstavbu rodinného domu a podmíněčně i pro výstavbu stavby pro rodinnou rekreaci.

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 dokumentaci pro vydání (2022) 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 byl zařazen do návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2) vyjma středo jižní části, která byla zařazena do plochy dopravního vybavení (DX). Regulativy ploch bydlení všeobecného (BO.2) umožňují výstavbu rodinného domu a podmíněně i výstavbu stavby pro rodinnou rekreaci.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0394 – Ing. Jaroslav Mejstřík

CJ MML 090364/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 2057/1, 2058/1, 2067/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením plochy parcel p.č. 2057/1, 2058/1 a 2067/1 v kat. území Starý Harcov do ploch nezastavitelných - plochy zemědělské (K).

Žádám o zařazení uvedených parcel do plach bydlení (B1), viz. grafická příloha námítky k návrhu ÚP.

ODŮVODNĚNÍ:

Na předmětné ploše, která je v mém vlastnictví, uvažujeme se záměrem výstavby exkluzivního bydlení v rodinných domech (viz zákres v PM). Území je ve spojitosti stávající výstavby, dopravního napojení lokality a umístěním dané lokality na území města Liberec ideálním řešením exkluzivního bydlení s charakteristikou rozptýlené zástavby. Uvažovaná výstavba bude řešena s prioritou zachování kvality místního krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Pro 1 rodinný dům je počítáno s velikostí stavebního pozemku cca 2500 – 3000 m².

Z urbanistického hlediska netvoří uvedená plocha samostatnou enklávu utrženou od výstavby, jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Uvedené pozemky jsou dopravně napojitelné v křižovatce místních komunikací Lukášovská a Kadlická, které slouží jako obslužné komunikace pro celé území. Technická infrastruktura pro plánovanou výstavbu bude řešena na náklady stavebníků.

Rozšířením stavební plochy po hranici ochranného pásma lesa, nebude toto ochranné pásmo výstavbou dotčeno. I přes rozšíření návrhové obytné plochy nedojde k narušení průchodnosti (průstupnosti) krajiny, která zůstane i nadále zachována pro potřeby migrace zvěře. Plánovaná zástavba zásadně neovlivní ani nenaruší krajinný ráz daného území.

Z hlediska záboru zemědělské půdy, je plocha zařazena do ochrany půdy V. stupně (BPEJ 84068, tj. velmi málo produkční půdy). Uvedená plocha není zemědělsky využívána.

V RÁMCI JEDNÁNÍ O UVEDENÉ NÁMITCE (KTEROU JSME UPLATNILY JIŽ KE KONCEPTU) JIŽ BYLY PODNIKNUTY ZÁSADNÍ KROKY:

Předesíláme, že byla námi požadovaná rozvojová plocha na parcelách p.č. 2057/1, 2058/1 a 2067/1 v kat. území Starý Harcov, zamítnuta z důvodu ... cituji z materiálu vyhodnocení námitek: „CHKO“. Z čehož jsme tedy vycházeli, s tím, že byla uvedená lokalita projednávána se zástupci Správy CHKO Jizerské hory a podnikli jsme následné kroky.

Poté, co nebyla námi uplatněná námitka ke konceptu ÚP akceptována, sami jsme, jako vlastníci uvedených pozemků, vstoupili v jednání se Správou CHKO Jizerské hory a zjistili jsme, že s nimi nebylo ze strany pořizovatele o uvedené ploše konkrétně jednáno.

Proto jsme se Správou CHKO Jizerské hory předjednali uvedené území s tím, že oficiální stanovisko k předmětnému území vydá Správa CHKO JH v rámci stanoviska k Návrhu ÚP Liberec (přikládáme prozatímní vyjádření ŠCHKO Jizerské hory k danému území, ze dne 14.6.2012).

Bohužel, uvedená jednání proběhla v době, kdy již nebylo z časových důvodů možno uplatnit tento požadavek na změnu ÚP do materiálu „Návrh pokynů pro zpracování návrhu ÚP Liberec“, které schválilo ZM dne 31. 5. 2012, a náš požadavek se tak i přes uskutečněná jednání s pořizovatelem a zástupci města, nepromítl do zpracované dokumentace Návrhu ÚP Liberec.

Další jednání se zástupci pořizovatele ÚP (odboru hlavního architekta) proběhlo dne 2.8.2012, kdy bylo dojednáno, že bude vzhledem k výše uvedenému naše Námitka přednesena na společném jednání s dotčenými orgány.

Uvedené území však nebylo dle našeho názoru nikdy dostatečně projednáno, tak aby mohlo být adekvátně posouzeno v rámci projednávané dokumentace Návrhu územního plánu Liberec.

Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem, uplatňujeme tuto námitku k Návrhu ÚP Liberec a opakovaně žádáme o zařazení uvedených ploch do ploch bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2057/1, 2058/1, 2067/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 2057/1, 2058/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a pozemek parc. č. 2067/1 do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným funkčním využitím pozemků jako nezastavitelné „plochy zemědělské (K)“. Požaduje zařadit uvedené pozemky do ploch bydlení (B1) z důvodu výstavby rodinných domů.

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky zařazeny do stabilizovaných nezastavitelných ploch smíšených s ohledem na stávající hodnoty a podmínky v území (s ohledem na stávající zástavbu v území, místní a terénní podmínky). Tato část Starého Harcova je charakteristická jednořadovou kompaktní zástavbou umístěnou ve vazbě na komunikaci, na jejíž zahrady plynule navazují souvislé strmé svahy luk promíšené vzrostlou zelení, které plynule přecházejí v lesní pozemky harcovských lesů. Pozemky jsou součástí těchto luk. Také se nacházejí ve IV. zóně CHKO Jizerské hory.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z). Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. Pozemky byly zařazeny do ploch zemědělských (Z), které nejlépe odpovídají uvažovanému přírodnímu využití pozemků.

Zařazením pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení by došlo k narušení stávajícího charakteru území a k porušení pravidla umístování zástavby v území, která je umístěna v jedné řadě podél Kadlické ulice. Hranice zastavěného území je dána severní hranicí stávajících zastavěných pozemků. Tato hranice je určena s ohledem na konfiguraci terénu. Severně od ní jsou již značně svažité pozemky. Územní plán Liberec toto uspořádání zachovává a navrhuje rozvojové plochy, pouze do proluk mezi stávající zástavbou při zachování této hranice. Uvedené pozemky však prolukou nejsou. Výstavba na výše uvedených pozemcích by si s ohledem na jejich svažitost vyžádala značné terénní úpravy, které by mohly negativně ovlivnit zejména odtokové poměry v území.

Podatel pro podporu svého požadavku v námitce uvádí, že z urbanistického hlediska uvedená plocha netvoří samostatnou enklávu utrženou od zástavby, která je napojitelná v křižovatce komunikací Lukášovské a Kadlické. S tímto tvrzením se lze ztotožnit. Každý záměr však musí být z hlediska urbanismu posuzován komplexně. Dle ustanovení § 18 odst. (2) stavebního zákona mají být územním plánem zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání. S tím v souladu s ustanovením § 18 odst. (4) stavebního zákona mají být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. Z výše uvedeného vyplývá, že rozvojové plochy by měly být navrhovány tak, aby byly v souladu s místními podmínkami (urbanistickými a architektonickými specifikami daného místa, přírodními podmínkami daného území a dalšími podmínkami) a zároveň mají být navrženy tak, aby umožňovaly účelné využití a prostorové uspořádání území. Se všemi těmito požadavky však nejsou uvedené pozemky v souladu. Zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení by bylo v rozporu se stávajícím uspořádáním území. Zástavba v tomto území se nachází v jedné řadě podél stávající komunikace Kadlické s ohledem na místní terénní podmínky. Zástavba je severně od komunikace Kadlické umístěna pouze na pozemky rovné, nebo mírně svažité. Navrhované pozemky jsou však značně svažité. Nová zástavba by byla umístěna do druhé řady, která není pro toto území typická a tím pádem není žádoucí. Na pozemcích se také nachází značně vzrostlá zeleň (dřeviny rostoucí mimo les), která se má dle ustanovení § 2 odst. (2) písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny chránit. Východní hranicí pozemku protéká bezejmenný vodní tok. Jedná se tedy dle ustanovení § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny o významný krajinný prvek, který má být podle ustanovení § 4 odst. (2) zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn před poškozováním a ničením.

S vymezením těchto pozemků pro bydlení nelze také souhlasit, protože umístěním zástavby na tyto pozemky by vytvořilo negativní pohledové dominanty. Jedná se o značně svažité pozemky, které jsou dobře viditelné z okolních pozemků. Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se

chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z toho vyplývá, že umístění záměru by nebylo v souladu s plánem péče CHKO JH z hlediska ochrany pohledově exponovaných lokalit.

Každé navrhované vymezení zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) je také nutné vyhodnotit v kontextu ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemků. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemky pro výstavbu nevhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

S rozšířením zastavitelné plochy nelze souhlasit s ohledem na zadání územního plánu, ve kterém je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant územního plánu svým návrhem ploch smíšených nezastavitelných na předmětných pozemcích respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a historicky zastavěným územím. V zadání územního plánu je také stanoven požadavek, aby nové zastavitelné plochy nebyly umísťovány do území významných přírodních masivů ohraničujících libereckou kotlinu a tvořících pohledové horizonty města. Za významný přírodní masiv zde lze chápat navazující lesy Kateřinsko – harcovského polesí, které ohraničují libereckou kotlinu.

Podatel dále uvádí, jaké kroky na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) podniknul, aby bylo možné pozemky zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení. V pokynech 2012 bylo u vyhodnocení námítky, kterou podatel uplatnil ke konceptu ÚP (2011) ke stejným pozemkům uvedeno: „CHKO“. Na základě čehož si dovodil, že námítka byla projednávána se zástupci SCHKO JH. Proto vstoupil do jednání se SCHKO JH a na základě toho zjistil, že pořizovatel se SCHKO JH konkrétně o jeho pozemcích nejednal. Proto se SCHKO JH řešené území předjednal a k námítce předkládá její předběžné vyjádření.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání konceptu ÚP (2011) pořizovatel v souladu s ustanovením § 49 odst. (1) stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh pokynů, jehož součástí bylo v souladu s ustanovením § 49 odst. (2) písm. d) stavebního zákona vyhodnocení, jak byly zohledněny námítky a připomínky. Stavební zákon nestanovuje, jaké má mít toto vyhodnocení náležitosti. Proto pořizovatel navrhnul tabulku, ve které jsou uvedeny tyto náležitosti: číslo, číslo jednací, podávající, katastrální území, parcelní číslo/ území, koncept, problém, požadavek, využití dle platného ÚP, stanovisko a poznámka. Součástí této tabulky však není a nemůže být odůvodnění, jak byly vyhodnoceny námítky a připomínky, protože dle ustanovení § 53 odst. (1) stavebního zákona se návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek zpracovává až po veřejném projednání územního plánu. Toto vyhodnocení je v souladu s ustanovením § 173 správního řádu součástí opatření obecné povahy (včetně jeho odůvodnění), kterým má být dle § 43 odst. (4) stavebního zákona územní plán vydán. K vydání územního plánu je dle ustanovení § 54 odst. (1) stavebního zákona příslušné pouze zastupitelstvo příslušné obce, tedy Zastupitelstvo města Liberce. Z výše uvedeného vyplývá, že v tabulce nemohlo být odůvodnění, jak byly vyhodnoceny námítky a připomínky, protože tabulka byla součástí Pokynů 2012, po kterých teprve následují fáze projednání (společné jednání, veřejné projednání) po jejichž ukončení se teprve zpracovávají návrhy rozhodnutí o námítkách návrhy vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění. V tu dobu také nebyl předložen návrh územního plánu Liberec k vydání zastupitelstvu města Liberce.

V tabulce bylo u této námitky v kolonce poznámka uvedeno „CHKO“. V této poznámce si ale pořizovatel pouze vypsál na první pohled nejzávažnější limit v území, který nelze při následném vyhodnocení námitky opomenout. Ale v žádném případě z toho nelze usuzovat, že se jedná pouze o jediný limit v území. Protože dle § 53 odst. (1) stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu a návrhy doručí dotčeným orgánům. Z tohoto ustanovení vyplývá, že každá námitka a připomínka musí být vyhodnocena z hlediska všech veřejných zájmů, které se při tvorbě územního plánu posuzují. Jak už je výše popsáno, pořizovatel u této námitky shledal, že není v souladu zejména s § 18 a § 19 stavebního zákona (s cíli a úkoly územního plánování) a se zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Dle ustanovení § 43 odst. (4) stavebního zákona se územní plán pořizuje a vydává pro celé území obce. Z tohoto ustanovení vyplývá, že i tyto pozemky byly se SCHKO JH projednány. Ale protože pozemkům byla navržena nezastavitelná plocha smíšená (SN) a SCHKO JH s tím souhlasila, tak se k těmto pozemkům nevyjádřila konkrétně. Není totiž možné a ani žádoucí, aby se dotčený orgán konkrétně vyjádřil ke každému pozemku řešenému v územním plánu. Dotčený orgán se v rámci stanoviska vyjadřuje konkrétně k pozemku pouze v případě, že u něj nesouhlasí s navrženým řešením nebo chce něco upravit a podobně. Pokud s navrženým řešením souhlasí, tak souhlas vyjádří takzvaným souhlasem mlčky. Tím se myslí, že pokud se k pozemku konkrétně nevyjádří, tak automaticky souhlasí s pozemku navrženým řešením. SCHKO JH také potvrdila ve svém vyjádření zn. SR/0482/JH/2012-2 ze dne 14. 6. 2012, které podatel předložil k námitce. Ve svém vyjádření rovněž uvedla, že budou-li v rámci projednání návrhu územního plánu pozemky zařazeny do ploch pro bydlení, tak se k nim vyjádří. V rámci společného jednání o návrhu (2012) pořizovatel v souladu s dohodou, kterou s podatelem uzavřel dne 2. 8. 2012, upozornil přítomné dotčené orgány včetně SCHKO JH na existenci této námitky a vyzval je k uplatnění stanoviska k této námitce. Žádný z přítomných dotčených orgánů se však ve svém stanovisku k tomuto požadavku nevyjádřil.

Podatel rovněž uvádí, že předložené vyjádření SCHKO JH obdržel až v době, kdy již byly schváleny Pokyny 2012. Pořizovatel k tomu uvádí, že i kdyby toto vyjádření předložil před schválením Pokynů 2012, tak by to na ně nemělo vliv, protože pro podání námitek a připomínek byl v souladu se stavebním zákonem stanoven termín a po tomto termínu se již na žádné námitky a připomínky nemohl brát zřetel.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zemědělské (AZ). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0399 – Ing. Ota Frühauf

CJ MML 090848/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1205/4, 1205/5, 1205/6

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

Text námítky:

Kategoricky nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorie C3 a do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK) a zeleně Z. Požaduji pozemek zařadit do ploch umožňujících využití pozemků pro výstavbu rodinného domu, tj. plochy bydlení čistého (BC) nebo plochy smíšené obytné (SC) ve smyslu stále platného územního plánu z roku 2002, dle kterého jsem se rozhodoval o koupi pozemků. Nebudete-li respektovat výše uvedené, půjdu do soudního sporu s vámi pro maření investic.

1. Předmětné pozemky jsou v dosud platném územním plánu, schváleném v r. 2002, zařazeny do ploch bydlení městského a umožňuje výstavbu rodinného domu (viz regulativy funkčního a prostorového uspořádání území – tabulka 3.3/5; v těchto plochách jsou rodinné domy *přípustné*). Možnost výstavby rodinného domu navíc připouštěl již územní plán schválený v r. 1987. Je tedy zřejmé, že pro dané pozemky, resp. celou lokalitu již obě předchozí územně plánovací dokumentace stanovily určující využití pro výstavbu rodinných domů. Nový koncept územního plánu tuto koncepci, která je takto dlouhodobě, více než 20 let v územně plánovací dokumentaci zakotvena, hrubě ignoruje.
2. Koncept územního plánu předmětné pozemky, který jsem vždy zamýšlel využít pro výstavbu rodinného domu, rozděluje do 2 různých ploch – ploch smíšených centrálních (SC) – lokalita označená 3.08.C3.30.40 a do ploch veřejných prostranství - komunikace (VK) a zeleně. Vzhledem k navrženým podmínkám pro využití ploch, které výstavbu rodinného domu nepřipouštějí, bude můj dlouhodobý záměr zcela a naprosto znemožněn, proti čemuž se kategoricky ohrazuji a s čím absolutně nemohu souhlasit.
3. Navržený koncept územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.3.2010, č.j. SUUR/7120/228801/09-Vn. Tímto územním rozhodnutím byla umístěna stavba „Infrastruktura Na Skřivanech-Starý Harcov, II. etapa“, která zahrnuje umístění komunikací a zpevněných ploch a objektů technické infrastruktury (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, rozvody VN, NN, VO a SEK). V tomto rozhodnutí (jeho výrokové části) se výslovně uvádí, že „účelem stavby je zajištění technické infrastruktury pro *plánovanou lokalitu zástavby rodinných domů „Na Skřivanech“* s napojením na inženýrské sítě a komunikace města Liberec“. Koncept územního plánu tuto koncepci, zakotvenou v pravomocném územním rozhodnutí, nezohledňuje. Zřejmě někdo záměrně ignoruje fakt, že právě vyřešení dopravní a technické infrastruktury bylo nutnou podmínkou, kterou dosud platný územní plán (i stavební zákon) stanovil pro možnost výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě, a bez splnění této podmínky nebylo možno dosud v této lokalitě vůbec stavět, přestože to platný územní plán z hlediska funkčního využití umožňoval.
4. Jsem přesvědčen, že zpracovatelem územního plánu pocíťovanou potřebu plochy jakéhosi centra včetně veřejných prostranství je možno v dané lokalitě, resp. čtvrti řešit jiným, citlivějším způsobem a na veřejných (městských) pozemcích, nikoli málo opodstatněným a necitlivým a dle výše uvedených bodů i nezákonným zásahem do soukromého vlastnictví.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1205/4, 1205/5, 1205/6 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (SC4), jižní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), parc. č. 1205/6 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní cíp návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (C3), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 1205/4 návrhové plochy smíšené centrální (C3), parc. č. 1205/5 návrhové plochy smíšené centrální (C3), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení (B.2), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení (B.2), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení (B.2), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení (B.2), jižní cíp stabilizované plochy sídelní zeleně, parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení (B.2), jižní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní cíp stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 1205/4 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO), parc. č. 1205/5 návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní cíp stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), parc. č. 1205/6 severní část návrhové plochy bydlení všeobecného (BO.2), jižní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy smíšené centrální, plochy veřejných prostranství - komunikace a plochy zeleně na pozemcích a požaduje je zahrnout do ploch pro bydlení.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. (2) stavebního zákona v rámci tvorby návrhu ÚP 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 plochy smíšené centrální a ploch sídelní zeleně.

Funkci návrhových ploch smíšených centrálních stanovil s ohledem na jejich umístění. Pozemky se nacházejí uprostřed lokality „Skřivan“ a v blízkosti velké rozvojové plochy pro Technickou univerzitu v Liberci. Projektant ÚP navrhnul v územním plánu Liberec a tedy i v tomto území lokální centra s navazujícími veřejnými prostranstvími, protože by se měla stát místy setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních, ale pokud možno i vyšších potřeb, a tak zabránit uzavření obyvatel do jejich domácností s příležitostnou vyjížděnou automobily za všemi potřebami mimo obytný soubor. Plochy smíšené centrální jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných, které mají za úkol promístit převážně kolektivní bydlení a vyšší obslužné funkce v městském i lokálních centrech. Tyto

plochy jsou umísťované v uzlových prostorech lokálních center při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a jsou vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Projektant ÚP v tomto případě nevycházel z územního plánu z roku 2002, protože vymezení těchto lokálních center upřednostnil s ohledem na jejich funkci a společenský přínos nad potřeby jednotlivců. Projektant ÚP, jako oprávněná osoba pro tvorbu územně plánovací dokumentace, má možnost v rámci tvorby nového územního plánu takto zásadně změnit koncepci uspořádání území v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona. Při tvorbě nového územního plánu nemusí být přihlíženo ke koncepci stanovené v předešlém územním plánu, protože územní plán znova komplexně řeší celé území a při tom mu mohou vyplynout požadavky na uspořádání území jiné, než měl územní plán předešlý. Územní plán se vždy tvoří na základě platné legislativy, podkladů platných v době jeho tvorby a nejaktuálnějších poznatků a trendů, které mohou být jiné, než byly při tvorbě předešlého územního plánu. Neznamená tedy, že když v předešlém územním plánu byly pozemky zahrnuty do ploch pro bydlení, že je nový územní plán musí automaticky převzít.

Funkci ploch sídelní zeleně stanovil s ohledem na lesní pozemky, které se nacházejí východně od pozemku podatele. Tyto plochy mají zajistit rozčlenění zastavěného i nezastavěného území na menší enklávy a zajištění vazby zastavitelných ploch na přírodní rámeček města. Slouží ke stabilizaci a posílení promíšenosti krajinných prvků. Pozemky jsou „nárazníkovým pásmem“ mezi zástavbou a lesem. Tato koncepce vychází z požadavku zadání ÚP, ve kterém bylo v kapitole f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území projektantovi ÚP uloženo, aby postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 m pásmo od okraje lesních pozemků a aby zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa.

Navržené řešení bylo vymezeno i s ohledem na stanoviska dotčených orgánů, uplatněných v rámci projednání konceptu ÚP (2011). Pozemky byly součástí plochy 3.11.VK a plochy 3.08.SC4 a navazovaly na plochu 3.12.SC4, ke kterým vyslovil nesouhlas dotčený orgán Magistrát města Liberce odbor životního prostředí. S těmito plochami nesouhlasil, protože se nacházejí v krajinářsky cenném území s rozptýlenou mimolesní zelení, remízou a loukami. Realizace záměru na všech výše uvedených plochách by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Orgán ochrany přírody a krajiny požadoval dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko (tj. snížení koeficientu Kzc a výšky staveb u všech ploch SC4, případně lokalitu doplnit o plochy veřejné zeleně). Dále se k těmto plochám vyjádřil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku požadoval dohodnout rozsah navržené změny funkčního využití, případně regulativů, u lokalit 3.08.SC4, 3.12.SC4. Tyto lokality dohromady zcela vyplňují stávající volný prostor mezi zástavbou a lesním komplexem. Jedná se o zásadní a velmi razantní zásah do krajinného rázu celé oblasti s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu. Současně je celý daný prostor evidován jako biotop mnoha chráněných druhů živočichů (chřástal polní, ještěrka obecná i živorodá, slepýš křehký, mlok skvrnitý). Navrhovaný rozsah nového funkčního využití je z hlediska ochrany zájmů dle § 12 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny nepřijatelný. Krajský úřad Libereckého kraje požadoval velmi výraznou redukci navržených ploch na jasně odůvodněné a nezbytné případy, a to směrem od lesních komplexů, nejlépe pouze podél ulice Na Skřivanech, mimo prvky USES a tyto změny před jejich zapracováním do návrhu územního plánu Liberec dohodnout. Na základě požadavků dotčených orgánů bylo vyvoláno dohodovací řízení, jehož výsledkem byla dohoda, že zastavitelné plochy pro bydlení budou vymežovány tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa snížené na 25 metrů.

Podatel dále uvádí, že návrh pro veřejné projednání (2013) je v rozporu s platným územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 19. 3. 2010 č. j. SUUR/7120/228801/09-Vn.

K vydanému územnímu rozhodnutí je nutné uvést, že pouze umísťuje veřejnou infrastrukturu pro plánovanou výstavbu rodinných domů. V žádném případě ale neumísťuje stavby rodinných domů a ani nevymezuje stavební pozemky. To znamená, že jednoznačně není určeno, kde budou stavební pozemky a stavby rodinných domů. Tím pádem nijak nezavazuje k tomu, že bude muset územní plán na všech pozemcích vymezit plochy pro bydlení. Koncepce stanovená v konceptu ÚP (2011) byla navrhována v době, kdy ještě nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na infrastrukturu v lokalitě „Skřivan“, proto projektant územního plánu nemohl vydané územní rozhodnutí zohlednit. Ovšem i tak navržené řešení v konceptu ÚP (2011) nebylo v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Při porovnání těchto dokumentů lze konstatovat, že koncept ÚP (2011) nejde proti územnímu rozhodnutí. Územní rozhodnutí totiž umísťuje pouze veřejnou infrastrukturu, která byla v podrobnosti náležitěji územnímu plánu do něj převzata.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být prověřeno vymezení lokality ve vazbě na územní rozhodnutí a možnost zachování zastavitelné plochy dle územního plánu z roku 2002.

V roce 2014 byla na dané území zpracována územní studie (její využití bylo schváleno dne 28. 1. 2015), která prověřila funkční a prostorové uspořádání území. Územní studie řešila zastavitelnost jednotlivých pozemků. Územní studie v části týkající se pozemků podatele, částečně upravila řešení navržené v předešlých fázích projednání územního plánu Liberec. Nově pozemek parc. č. 1205/4 a 1205/5 zahrnuje do ploch pro bydlení pro výstavbu 2 rodinných domů, severní část pozemku parc. č. 1205/6 zařadila do ploch pro bydlení ovšem s tím, že na pozemku nepočítá s výstavbou rodinného domu. Územní studie nevymezila dostatečný prostor pro umístění rodinného domu. Nevymezila jej s ohledem na výjimku z ochranných podmínek ohrožených druhů živočichů dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny udělenou Krajským úřadem Libereckého kraje odbor životního prostředí a zemědělství dne 18. 11. 2014, který ji udělil v rámci pořizování územní studie lokality Na Skřivanech. Konkrétně udělil výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů v kategorii silně ohrožených dle přílohy č. III vyhlášky č. 395/1992 Sb., pro ještěrku obecnou, ještěrku živorodou, slepýše křehkého a chřástala polního ze zákazu je rušit a poškozovat jimi užívaná sídla. Výjimka se uděluje pro realizaci staveb v rozsahu územní studie pro lokalitu Na Skřivanech. Výjimka byla udělena za podmínek, že:

1. Zástavba celé lokality bude realizována v souladu s prostorovým vymezením v této studii. Neměnné jsou vylišené plochy pro výstavbu infrastruktury, plochy určené pro stavbu všech typů rodinných domů a navazující plochy zeleně, které musí zůstat stavebně nedotčené.
2. V případě stavby rodinných domů je pak konečnou linií pro veškerou zástavbu a to včetně oplocení, je vytyčená červená linie (plocha) hranice zástavby. T. j. do pásu zeleně nelze umísťovat žádné stavby, ani tuto plochu během výstavby využívat (např. pro deponie stavebního materiálu, zeminy a pod.).
3. Nelze zvětšovat plochy vymezené pro vysokoškolský areál a pro veřejnou vybavenost. Je však přípustná změna jejich vnitřního uspořádání.
4. Veškeré zemní práce spojené s výstavbou v lokalitě lze provádět pouze v období od 1. 8. do 1. 3. běžného roku, tj. mimo hnízdění chřástala na lokalitě a mimo období výskytu plazů na lokalitě.
5. Veškeré změny v předložené studii nebo změny v rámci povolování staveb je nutné předem projednat s krajským úřadem.

6. Výjimka má platnost po celou dobu platnosti studie, respektive po dobu, kdy bude vložena do evidence územně plánovací činnosti dle stavebního zákona, nejdéle však do 31. 12. 2025.

Územní studie zahrnuje jižní část pozemku parc. č. 1205/6 do ploch sídelní zeleně tak, aby byl zachován souvislý zelený pruh umožňující propojení východní a západní část lesních pozemků a nezastavitelných ploch řešeného území.

Projektant ÚP převzal řešení vyplývající z této územní studie v podrobnosti územního plánu do územního plánu Liberec. V novém návrhu pro společné jednání (2016) s ohledem na pořízenou územní studii lokality Na Skřivanech došlo ke změně funkčního využití pozemků podle schválené územní studie. Územní studie přesunula lokální centrum jihozápadním směrem od pozemků podatele na pozemky Technické univerzity v Liberci, v rámci kterých bude snazší záměr realizovat.

K podateli uváděnému narušení vlastnických práv lze uvést, že z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Využívat pozemky lze pouze v souladu s územním plánem. Na funkční využití pozemku, jestli bude zastavitelný nebo nezastavitelný, není právní nárok. Projektant ÚP má s ohledem na svojí kvalifikaci právo stanovovat funkční využití pozemků. Samozřejmě se nemusí shodovat s požadavky jednotlivých vlastníků. Od toho se ale územní plán projednává, aby se pokud možno dosáhlo shody mezi veřejnými a soukromými záměry, aby bylo docíleno pokud možno kompromisního řešení. K této problematice existuje nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil právní názor k článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručujícímu každému právo vlastnit majetek. Ústavní soud v nálezu říká, že Listina 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. Bude-li mít podatel pocit, že vydáním územního plánu Liberec dojde ke znehodnocení jeho pozemků, tak může postupovat v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

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

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že funkční využití pozemků v této lokalitě bylo vymezeno tak, aby co nejvíce respektovalo podatelem zmiňované územní rozhodnutí a aby bylo co nejvíce zohledněno funkční využití pozemků stanovené v územním plánu z roku 2002. Zároveň bylo v této části lokality zrušeno lokální centrum. Do návrhových ploch bydlení všeobecného byly zahrnuty pouze části pozemku parc. č. 1205/5 a 1205/6 a celý pozemek parc. č. 1205/4.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0573 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096088/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 971, 972, 982

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu.

Požaduji změnu na bydlení.

Nebude-li vyhověno mé námitce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Při sloučení se sousední parcelou je pozemek vhodný pro doplnění okolní zástavby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 971, část 972, část 982 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 971 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 971 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, pozemky parc. č. 972 a 982 do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemků. Požaduje, aby byly určeny pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) bylo pozemkům stanoveno nezastavitelné využití, protože se jedná o pozemky, které jsou svažité a terénně proměnlivé. S ohledem na jejich konfiguraci nejsou pro výstavbu vhodné.

Byly tedy zahrnuty do souvisejících zelených ploch, které slouží k rozčlenění zastavitelných ploch. Tvoří přechod mezi sídlištní zástavbou a zástavbou rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byl na základě uplatněné námítky směřované proti zahrnutí pozemků do nezastavitelných ploch smíšených nezastavitelných – zeleně pozemek parc. č. 971 zahrnut do stabilizovaných ploch pro bydlení z důvodu, že již byl v územním plánu z roku 2002 zahrnut do ploch pro bydlení a protože byl v rámci Pokynů 2012 schválen pokyn, že se má s ohledem na náhrady přehodnotit rozsah zastavitelných ploch vyřazených z platného ÚPML (kapitola B. bod 7).

Pozemkům parc. č. 972 a 982 bylo ale v návrhu pro společné jednání (2012) ponecháno funkční využití „nezastavitelné plochy zemědělské (K)“, protože se jedná o pozemky, které se stávající zástavbou nijak nespojují. Hranice zástavby je v tomto území jednoznačně stanovena stávajícími zastavěnými pozemky. Pozemky jsou od zástavby odděleny značným terénním převýšením. Umožnění zástavby na těchto pozemcích by mohlo vyvolat tlak na další rozšiřování zástavby v tomto území. Tím by mohlo dojít k narušení anebo ke ztrátě ploch luk a pastvin, které dlouhodobě slouží pro oddych obyvatel stávajícího sídliště. Tyto pozemky jsou jakýmsi nárazníkovým pásmem mezi stávající zástavbou a lesem. Zároveň slouží k rozčlenění zastavěného území. Jelikož se částečně nacházejí i v ochranném pásmu lesa, je vhodné ponechat jejich nezastavitelnou funkci, protože jakákoliv výstavba v blízkosti lesa vyvolává tlak na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v lese.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování tak, že nebudou pozemky parc. č. 972 a 982 zařazeny do zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na důvody uvedené výše.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že byly pozemky zahrnuty do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Dle bodu C.6.3.34 odůvodnění územního plánu Liberec pásy sídelní zeleně pronikají z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, ... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Polohou pozemků v zeleném pásu je zdůrazněna jejich nezastavitelnost. Pozemky byly zahrnuty do zeleného pásu také s ohledem na svoji polohu, kdy navazují na další nezastavitelné pozemky, které rovněž byly zahrnuty do zelených pásů.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo ke změně funkčního využití pozemků parc. č. 972, 982, kdy byly přeřazeny z ploch zemědělských (K) do ploch sídelní zeleně (Z). V územním plánu Liberec byly tyto plochy vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, pro zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady.

Jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniiových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační,... Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Nově stanovené funkční využití umožňuje rozmanitější využití pozemků a více odpovídá stávajícímu využití území a požadavku na jeho budoucí využívání.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu rovněž není právní nárok, protože do procesu pořizování 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 navrhovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cestu podatel nemůže uplatnit v průběhu pořizování, ale až v okamžiku, kdy bude územní plán vydán zastupitelstvem, protože nelze soudně napadnout dokument, který ještě není platný. Podatel tedy nemůže soudní cestou nijak zpomalit pořizování územního plánu Liberec.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 byly pozemky parc. č. 972 a 982 zahrnuty do ploch nezastavitelných. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemky parc. č. 972 a 982 nebyly zastavitelné a zastavitelnost se tím pádem územním plánem Liberec neruší.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 971 zahrnut do stabilizované plochy bydlení (B) a ostatní pozemky do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) pozemek parc. č. 971 zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO) a ostatní pozemky do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0577 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096830/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 169, 985/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek jako plochu „E“.

Nebude-li vyhověno mé námítce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhované využití pozemků je možné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 169, 985/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 169 stabilizované plochy smíšených aktivit (SA3), parc. č. 985/2 stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): parc. č. 169 stabilizované plochy smíšených aktivit (A3), parc. č. 985/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): parc. č. 169 stabilizované plochy smíšených aktivit (A), parc. č. 985/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšených obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšených obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 169 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a pozemek parc. č. 985/2 do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

1) Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku parc. č. 169 jako stabilizované plochy smíšených aktivit (A) a požaduje pozemek zahrnout do ploch výroby a skladování (E). Jako důvod pro tuto změnu uvádí, že je takovéto řešení možné.

V konceptu ÚP (2011), v návrhu pro společné jednání (2012) a v návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek parc. č. 169 zařazen do stabilizovaných zastavitelných ploch smíšených aktivit s ohledem na stávající podmínky v území. Pozemek se nachází v území, ve kterém se jsou stavby sloužící pro obchod, služby, ubytování a pro bydlení. Územní plán Liberec takováto území, ve kterých se nachází smíšené ekonomické aktivity anebo občanské vybavení a dochází u nich k promíšení s bydlením, zahrnuje do ploch smíšených aktivit (A). Tyto plochy jsou vymezovány i do území brownfieldů (což lze toto území za ně považovat, protože se zde nacházel opuštěný areál výroby Zadina), aby široká škála staveb a činností uvedená v regulativech ploch smíšených aktivit umožnila přetvoření, rozvoj takového území. Plochy smíšených aktivit (A) jsou určeny pro stavby a činnosti, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity. Jsou vymezovány v tradičně promíšených funkčně a prostorově narušených částech obce, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a výroby, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury. Což tomuto popisu řešené území odpovídá.

Z uvedeného vyplývá, že se jedná se o aktivity, které by neměly mít negativní vliv na bydlení. Proto nemůže být vyhověno požadavku podatele, aby pozemku parc. č. 169 bylo navrženo funkční využití plochy výroby a skladování (E), jelikož jsou tyto plochy určeny pro rozvoj kapacitních ekonomických aktivit jako například průmyslová a stavební výroba. Jedná se o plochy, které jsou určeny pro plošně rozsáhlé aktivity, které jsou zároveň neslučitelné s bydlením.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka v této části na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

2) Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku parc. č. 985/2 jako nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z) a požaduje pozemek zahrnout do ploch výroby a skladování (E). Jako důvod pro tuto změnu uvádí, že je takovéto řešení možné.

Pozemek je součástí skladovacího areálu. Na pozemku nestojí žádná stavba a nachází se v záplavovém území Q100 Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Proto projektant pozemku navrhnul nezastavitelné funkční využití. Toto využití navrhnul i přesto, že podle územního plánu z roku 2002 se jedná o stabilizovanou plochu pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka v této části na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

Na základě uplatněné námítky k návrhu pro veřejné projednání (2013) byl znovu prověřen zejména ve vazbě na areál stavební firmy. Bylo přihlédnuto k tomu, že pozemek je funkčně spojen s areálem stavební firmy a že podle územního plánu z roku 2002 se již jedná o zastavitelnou plochu. Pozemku bylo navrženo funkční využití plochy smíšených aktivit (A), stejně jako bylo stanoveno sousedním pozemkům areálu stavební firmy, které umožňují stávající využití. Požadavku na vymezení plochy

výroby a skladování (E) nelze vyhovět. Na areál navazují stávající plochy bydlení. Jak je uvedeno výše, plochy výroby a skladování (E) jsou neslučitelné s bydlením. Pozemek parc. č. 985/2 sice na žádnou plochu bydlení nenavazuje a ani v jeho blízkosti se žádné stavby pro bydlení nenacházejí. Přesto ji vymezovat samostatně jako plochu pro výrobu a skladování (E) nelze, protože by to bylo z hlediska tvorby územního plánu nekoncepční a zároveň pozemek nelze funkčně ani provozně oddělit od stávajícího skladovacího areálu.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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 jedině zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovi pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemek parc. č. 169 v katastrálním území Starý Harcov zahrnut do ploch nezastavitelných. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemek nebyl zastavitelný a zastavitelnost se návrhem územního plánu Liberec neruší.

Pozemek parc. č. 985/2 byl již v územním plánu z roku 2002 zahrnut do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví. Územní plán Liberec zařazením pozemku do ploch smíšených obytných městských (SM) de facto pozemku ponechává stejné funkční využití, jako stanovoval územní plán z roku 2002. Podatel by musel prokázat, že vůbec nějakou škodu utrpěl.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0601 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096809/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1492/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek pro bydlení, případně zemědělskou usedlost

Nebude-li vyhověno mé námítce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhované využití pozemku je možné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1492/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do zastavitelných ploch umožňující bydlení případně zemědělskou usedlost.

V konceptu ÚP (2011) bylo pozemku stanoveno funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN), které požadované využití neumožňují. Tato funkce byla navržena, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí. Zástavbu na tomto pozemku nelze umožnit, protože by tím došlo k narušení zdejšího nezastavěného území. Zástavba se na pozemku nenacházela ani v minulosti (minimálně od roku 1843). Vymezením této plochy jako zastavitelné by došlo k rozšiřování zástavby do druhé řady, které by nebylo v souladu se stávajícím uspořádáním zástavby v území. Jedná se o území, ve kterém je hranice zástavby dána historicky a to většinou s ohledem na terénní podmínky při cestách. Dle katastru nemovitostí se zástavba v této části nachází v jedné řadě podél stávající místní komunikace. Toto by mělo být respektováno. Nejedná se o území, do kterého by měl být prioritně směřován rozvoj. Město Liberec má pro rozvoj vyčleněny jiné lokality, které jsou z hlediska uspořádání území a krajiny méně kontroverzní a jsou vhodnější. Vrchní část pozemku je ovlivněna bezejmenným vodním tokem. S rozšiřováním zástavby v tomto území rovněž nesouhlasí dotčené orgány ochrany přírody a krajiny, které v konceptu ÚP (2011) nesouhlasily se sousední lokalitou 3.01.BS1, protože se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jednalo by se o zásah do volné krajiny. Také orgán ochrany ZPF nesouhlasí s rozšiřováním zástavby v této lokalitě, protože by se jednalo o další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Tyto nesouhlasy lze analogicky vztáhnout i na pozemek.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu ani není právní nárok, protože do procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. Z toho vyplývá, že by podatel neměl být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznán náhrady za „znehodnocení pozemku“, jelikož na něm nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0602 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096806/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1032/5

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek pro bydlení – 1 RD

Nebude-li vyhověno mé námitce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je vhodný na bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1032/5 v k. ú. Starý Harcov bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2),

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených obytných BS2. Koncept ÚP (2011) již tedy požadovanou funkci na předmětném pozemku umožňoval. Tato funkce mu byla navržena,

protože pozemek navazuje na plochy pro bydlení. V návrhu pro společné jednání (2012) a veřejné projednání (2013) bylo předmětnému pozemku opět stanoveno funkční využití zastavitelné plochy pro bydlení (B). V novém návrhu pro společné (2016) a veřejné projednání (2018) byl pozemek spolu se sousedními pozemky zahrnut do ploch smíšených aktivit, které umožňují širší využití včetně bydlení. Při opětovném posuzování podané námítky došlo k novému zhodnocení pozemku a s ohledem na stav a podmínky v území byl nově zahrnut do ploch sídelní zeleně. Jedná se o dosud nevyužitý pozemek, který je zarostlý různorodou květenou. Pozemek nijak nesouvisí se sousedními zastavěnými pozemky. Do těchto ploch byl zařazen i s ohledem na existenci vodního toku na pozemku parc. č. 1023/2 a na sousední nezastavěné pozemky se kterými tvoří zelený pás, který odděluje stávající zástavbu od vodního toku. Do ploch sídelní zeleně byl zahrnut, protože tyto plochy mají za úkol zajistit ekologickou, estetickou, mikroklimatickou a prostorotvornou funkci systému městské zeleně a zajistit stabilizaci prostorové kostry města, k čemuž je pozemek s ohledem na výše popsané vhodný. Pozemek při svojí výměře 431 m² ani není dostatečně velký pro výstavbu rodinného domu. Proto s ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, jej není žádoucí zahrnout do ploch pro bydlení. Toto ustanovení má za úkol docílit toho, aby se v územním plánu nevymezoval zbytečně velký plošný rozsah zastavitelných ploch, který by pak mohl znemožnit vymezení jiných zastavitelných ploch vhodnějších pro výstavbu. S ohledem na to je proto nutné jednotlivé zastavitelné plochy hodnotit i v kontextu jiných zastavitelných ploch. To znamená zjednodušeně řečeno porovnávat mezi sebou zastavitelné plochy z hlediska jejich vhodnosti pro výstavbu. Ty méně nebo nejméně vhodné pro výstavbu se pak nevymezí, což je právě případ pozemku. V kontextu jiných ploch pro bydlení vymezených na katastru Starého Harcova lze konstatovat, že se nejedná o pozemek pro výstavbu nejvhodnější. Důvody nevhodnosti jsou popsány již výše.

Pozemek byl také územním plánem Liberec zahrnut do zeleného pásu, který má za úkol zvýraznit zapojení zelených ploch do souvislého systému zeleně. Tím územní plán deklaruje, že má sloužit k zajištění ekologické a estetické funkce systému městské zeleně a ke stabilizaci prostorové kostry obce týkající se zeleně. Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje pouze zastupitelstvo příslušné obce a v režimu samostatné působnosti. To znamená, že je čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu nebo jeho změny ani není právní nárok, protože do procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. Z toho vyplývá, že by podateli neměly být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, jelikož na něm nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0603 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096804/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1324/1, 1499

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek pro bydlení.

Nebude-li vyhověno mé námítce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je vhodný na bydlení. Má komunikační napojení, napojení na IS a jeho orientace je ideální na světovou stranu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1324/1 a 1499 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS1), severovýchodní část pozemku parc. č. 1324/1 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vyjma severovýchodní části pozemku parc. č. 1324/1 zařazeny do návrhové plochy smíšené obytné s ohledem na vymezení sousedních pozemků, které byly rovněž zařazeny do těchto ploch. Severozápadní část pozemku parc. č. 1324/1 byla zařazena do nezastavitelných ploch veřejného prostranství – zeleň s ohledem na její značnou svažitost a těsnou vazbu na komunikaci směřující do Rudolfova.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) byla k lokalitě 3.01.BS1, která zahrnovala i předmětné pozemky, uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů. Orgán ochrany přírody KÚLK požadoval tuto lokalitu vypustit z důvodu nežádoucího rozšiřování zástavby do volné krajiny, narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Došlo by zde k zastavěním celé proluky až k lesu na samou hranici CHKO JH tj. k nežádoucímu dotčení krajinného rázu celé oblasti. Lokalita je pak evidována jako biotop zvláště chráněného druhu mravenců (*Formica* sp).

Rovněž orgán ochrany přírody a krajiny MML nesouhlasil s návrhem plochy 3.1.BS1. Jedná o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Dále je v dané lokalitě zaznamenaný výskyt zvláště chráněných druhů *Formica* sp. Realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jejich biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Dále nesouhlasilo s navrhovanou plochou 3.01.BS1 ministerstvo životního prostředí a požadovalo vypuštění této lokality z územního plánu Liberec, protože tímto návrhem by došlo ke změně funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 4,5 ha. Návrh by představoval další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.

SCHKO JH uplatnila k této ploše doporučení dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory. V doporučení uvádí, že pozemky se nacházejí v horních partiích Harcova v bezprostředním pohledovém kontaktu s CHKO JH a že v případě pozemků se jedná o velmi svažité s členitým terénem, vyžadujícím velké terénní úpravy pro dopravní zpřístupnění stavebních pozemků. Proto doporučuje zmenšit plochu o části obtížně přístupné ze stávajících komunikací.

V hodnocení SEA byla tato lokalita hodnocena negativně. Byl zde zaznamenaný střet s ochranným pásmem VVN, OP lesa a ÚSES.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě výše uvedených negativních stanovisek dotčených orgánů, které požadovaly ponechat pozemky v nezastavitelných plochách, k jejich zařazení do nezastavitelných ploch zemědělských (K). Do ploch zemědělských byly pozemky zařazeny z důvodu stabilizace a ochrany zemědělského půdního fondu, jehož součástí jsou.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje pouze zastupitelstvo příslušné obce a v režimu samostatné působnosti. To znamená, že je čistě na jeho vůli, jestli schválí

pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu nebo jeho změny ani není právní nárok, protože do procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemkům stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. Z toho vyplývá, že by podatel neměl být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznán náhrady za „znehodnocení pozemků“, jelikož na nich nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy zemědělské (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy zemědělské (AZ). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0606 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096869/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1468/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek pro bydlení, případně zemědělskou usedlost

Nebude-li vyhověno mé námítce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Navrhované využití pozemku je možné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1468/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku do nezastavitelných ploch zemědělských (K) a požaduje jej zařadit do ploch umožňujících výstavbu RD nebo zemědělské usedlosti.

Pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy smíšené nezastavitelné (SN), které požadované využití neumožňují. Do těchto ploch byl pozemek zařazen, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě a nachází se ve III. zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí nacházející se v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Na tomto pozemku se nikdy v minulosti nenacházela žádná zástavba. Vymezením této plochy jako zastavitelné by došlo k rozšiřování zástavby do druhé řady, které by nebylo v souladu se stávajícím uspořádáním zástavby v území. Jedná se o území, ve kterém je zástavba historicky soustředěná do údolních poloh a směrem výše do svahů ubývá na hustotě zástavby, která přechází do typického rozptýleného osídlení. Toto by mělo být respektováno. Nejedná se o území, do kterého by měl být prioritně směřován rozvoj. Město Liberec má pro rozvoj v katastru Starého Harcova vyčleněny jiné lokality, které jsou z hlediska uspořádání území a krajiny méně kontroverzní a jsou vhodnější (např. lokalita Kadlická, Skřivany). S ohledem na ustanovení § 55 odst. (4) stavebního zákona, podle kterého se mají další zastavitelné plochy vymezovat na základě prokázání potřeby jejich dalšího vymezení, není vhodné tento pozemek do ploch pro bydlení zahrnout, protože by kvůli tomu mohlo dojít k zabránění vymezení jiného zastavitelného pozemku s vhodnějšími podmínkami pro výstavbu, než má tento pozemek. Při tvorbě územního plánu Liberec bylo stanovením funkčního využití pozemku jako plochy zeleně sídelní (ZS) konstatováno, že se nejedná o pozemek, který by měl být zařazen do ploch pro bydlení. Tím se dal prostor pro vymezení jiné plochy pro bydlení na vhodnějších pozemcích pro výstavbu.

Realizace stavby by si vyžádala značné terénní úpravy, což by mohlo negativně ovlivnit charakter území a změnit odtokové poměry v území.

Dle plánu péče CHKO JH by se měla zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Jelikož se pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH, není na něm výstavba s ohledem na zmíněný plán péče CHKO JH umožněna.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že ji nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že se podatel nemůže soudně domáhat stanovení požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje pouze zastupitelstvo příslušné obce a v režimu samostatné působnosti. To znamená, že je čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu nebo jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu nebo jeho změny ani není právní nárok, protože do procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny 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. V případě dotčeného orgánu jeho nesouhlas je nutné respektovat, pokud jej pořizovatel

nepřesvědčí o změně jeho stanoviska. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu Liberec, protože se podatel nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný. Územní plán Liberec se stane platným až v okamžiku, kdy jej vydá Zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Pro tento případ by pravděpodobně chtěl podatel uplatnit náhradu jako vlastník pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku stanoveno funkční využití nezastavitelné plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. Z toho vyplývá, že by podatel neměl být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznán náhrady za „znehodnocení pozemku“, jelikož na něm nebyla ani v minulosti umožněna funkce pro bydlení.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0615 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096877/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1156/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu částečně.

Požaduji označit pozemek pro bydlení –požadované rozšíření plochy

Nebude-li vyhověno mé námitce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek umožňuje zástavbu domků pro bydlení. Rozšíření pozemku umožní správnou orientaci osazení stavby.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1156/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část návrhová plocha bydlení (BS1), severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část návrhová plocha bydlení (B1), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část návrhová plocha bydlení (B1), severní část stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje jej celý zahrnout do ploch pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) projektant navrhl na jižní části pozemku zastavitelnou plochu 3.32.BS1, která byla vymezena jako proluka v zástavbě. Navrhovaná plocha byla vymezena při komunikaci a ze své východní a západní části navazovala na stávající zástavbu. Dotčené orgány v rámci projednání konceptu ÚP (2011) neměly námitky k vymezení této plochy. K vymezení zastavitelné plochy pro bydlení i na severní část pozemku ale nedošlo, jelikož by se už jednalo o nežádoucí rozrůstání zástavby do volné krajiny. Zastavitelná plocha pro bydlení byla vymezena tak, aby nešla nad rámec stávajících zastavitelných ploch pro bydlení. Jako hranice byla zvolena linie mezi severní hranicí pozemku parc. č. 1157 a jižní hranicí pozemku parc. č. 1469. V návrhu pro společné jednání (2012) a veřejné projednání (2013) tedy zůstal rozsah navržené zastavitelné plochy stejný.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že neexistují opodstatněné důvody ke změně funkčního využití pozemku.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu Liberec došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemku podatele došlo ke změně, kdy jižní části pozemku bylo změněno funkční využití ze zastavitelných ploch pro bydlení na nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z). K této změně došlo s ohledem na pokyn 1. d. Pokynů 2015, který požadoval „respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“ a pokyn 1. e., který požadoval „rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“ a pokyn 6. a., který požadoval „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“.

Nový návrh pro společné jednání (2016) pozemek podatele zahrnul do zeleného pásu, který v překryvu nad plochami nezastavěnými, nezastavitelnými a zastavěnými zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými zastavitelnými plochami, byly tyto zastavitelné plochy vyřazeny, což je i tento případ. Zelené pásy jsou vymezeny ve výkrese koncepcie krajiny (2b).

Zastavitelnost pozemku byla zrušena na základě vymezení zeleného pásu, protože jeho ponechání v zastavitelných plochách by popřelo smysl zeleného pásu, který je uveden výše. Pozemek podatele byl zahrnut do zeleného pásu, protože je na spojnici mezi rekreačními oblastmi tvořenými plochami sídelní zeleně a je i v trase přirozeného přírodního koridoru. Zelené pásy jsou vymezovány převážně na travních plochách a nelesní zeleni různého charakteru, což pozemek splňuje, protože se na něm nachází vzrostlá zeleň a travní porosty.

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

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

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je zahrnut do ploch nezastavitelných. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože pozemek nebyl zastavitelný a zastavitelnost se územním plánem Liberec neruší.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl celý pozemek zahrnut do ploch sídelní zeleně (Z). Následně byl celý pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZO). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0643 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094926/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 191, 194, 168

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy na „A“.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník pozemku mám ten názor, že navrhované řešení je vhodnější. Projednáno s vlastníky sousedících pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům 191, 194, 168 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z) s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemky tvoří zelený pás mezi Harcovským potokem a ulicí Svobody. Jelikož pozemky přímo navazují na Harcovský potok, jsou ovlivněny jeho záplavovým územím včetně aktivní zóny záplavového území. V záplavovém území Harcovského potoka Q 100 se nachází prakticky celý pozemek parc. č. 168, přibližně ¾ pozemku parc. č. 191 a přibližně 1/3 pozemku parc. č. 194. Aktivní zóna záplavového území zasahuje na pozemky v pásu o přibližné šíři 0,5 – 4 m od hranice pozemků sousedící s vodním tokem. Těmito limity jsou pozemky značně omezeny ve svém využití.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na těchto pozemcích je tak důležité a nezbytné, že by se na něm musela za každou cenu vymezit zastavitelná plocha. V tomto případě by šlo těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy smíšených aktivit nad ochranou území dotčeného záplavovým územím. Pozemky tvoří úzký a svažité pruhy mezi ulicemi Svobody a Harcovským potokem, čímž je dána jejich nevhodnost pro výstavbu.

Dle ustanovení § 67 odst. (1) a (2) vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. S ohledem na toto ustanovení se případné využití pozemků značně snižuje.

ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 do území, ve kterém se nachází pozemky, vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P47 Harcovský potok, úsek Liberec - Harcov. V tomto koridoru se měly podle zásady Z29 vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. To znamená, že se do těchto koridorů neměly umísťovat zastavitelné plochy. Úkolem pro územní plánování bylo zabránění další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat. Úkolem projektanta při tvorbě územního plánu Liberec bylo tyto koridory zpřesnit a stanovit pro ně podmínky.

Dle § 19 je úkolem územního plánování vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodně blízkým způsobem. V souladu s tímto paragrafem a v rámci zpřesňování koridoru P47 ze ZÚR LK ve znění před aktualizací č. 1 zahrnul projektant předmětné pozemky v této lokalitě do zeleně sloužící k přirozeným rozlivům vod v případě povodně, uvolnění nivy Harcovského potoka a případné minimalizaci povodňových škod. Plochy sídelní zeleně (Z), do kterých byly pozemky zařazeny, byly v územním plánu vymezeny i z důvodu funkce protipovodňového opatření, které spočívá v umožnění přirozeného rozlivu vod a zároveň v znemožnění umístění staveb v blízkosti vodních toků.

V roce 2021 byla vydaná aktualizace č. 1 ZÚR LK, která zrušila protipovodňový koridor P47. Vzhledem k časovému souběhu zpracování ÚP Liberec a aktualizace ZÚR LK bylo o umísťování nových zastavitelných ploch kromě ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska protipovodňové ochrany rozhodováno do zpracování nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podle koridorů ZÚR LK. Po vypuštění koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi z návrhu AZÚR LK č. 1 bylo rozhodováno podle návrhem územního plánu Liberec upřesněných koridorů. Praktickým dopadem takto vymezených koridorů jsou návrhy ploch sídelní zeleně (PZ, ZS) vymezené podél vodních toků ve vazbě na stanovené záplavové území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrh změny využití více důvodů (funkční a prostorová koncepce lokality, odstranění „černých“ staveb ze záplavového území, založení prvků ÚSES, zajištění prostupnosti území. Tyto plochy jsou určeny pro revitalizaci přírodě blízkým způsobem, prohloubení terénu pro vytvoření předem nespecifikované vodní nádrže, meandru, poldru, hráze,.... Významnou podporou protipovodňových opatření ve

vlastním řešeném území jsou navrženy pásy sídelní zeleně podél vodních toků ve stanovených záplavových územích i mimo ně, kde by mělo docházet k postupné redislukaci riskantně umístěných objektů a renaturizaci údolních niv. V souladu s výše uvedeným byly pozemky zahrnuty do pásu. Tím je zdůrazněna jejich nezastavitelnost a zároveň nevhodnost pro jejich zástavbu.

Pozemky není vhodné zahrnout do zastavitelných ploch i s ohledem na jejich tvar, jsou dlouhé a úzké, který neumožní jejich plnohodnotné využití. Na pozemcích je zachováno obdobné využití, jako bylo v územním plánu z roku 2002, ve kterém byly pozemky zařazeny do stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že se jí nemá s ohledem na výše uvedené vyhovět.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0644 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094923/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 985/2

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy na „A“.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník pozemku mám ten názor, že navrhované řešení je vhodnější. Projednáno s vlastníky sousedících pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 985/2 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM)

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně s ohledem na podmínky v území. Pozemek je sice součástí areálu stavební firmy, ale nestojí na něm žádná stavba a hlavně se z části nachází v záplavovém území Q100 Harcovského potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Proto projektant územního plánu pozemku navrhnul nezastavitelné funkční využití. Toto využití navrhnul i přesto, že podle územního plánu z roku 2002 se jedná o stabilizovanou plochu pracovních aktivit - drobná výroba, sklady, stavebnictví.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být znovu prověřeno funkční využití pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl tento pozemek znovu prověřen zejména ve vazbě na areál stavební firmy. Bylo přihlédnuto k tomu, že pozemek je funkčně spojen s areálem stavební firmy a že podle územního plánu z roku 2002 se již jedná o zastavitelnou plochu. Pozemku bylo navrženo funkční využití plochy smíšených aktivit (A), stejně jako bylo stanoveno sousedním pozemkům areálu stavební firmy, které umožňují stávající využití. Jelikož byl pozemek zahrnut do zastavitelné plochy již v územním plánu z roku 2002, nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, čímž nedochází k rozporu s bodem 26 PÚR ČR.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených aktivit (A). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0645 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094920/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1324/9

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy na „B“.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník pozemku mám ten názor, že navrhované řešení je vhodnější. Projednáno s vlastníky sousedících pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1324/9 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy technické infrastruktury (TI),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy technické infrastruktury (I),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy technické infrastruktury (I),

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň a do stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch technické infrastruktury v souvislosti s existencí vodárenské stavby na sousedním pozemku. V návrhu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek rovněž zařazen do stabilizovaných ploch technické infrastruktury.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že má být znovu prověřeno funkční využití pozemku.

Na základě uplatněné námitky bylo provedeno opětovné posouzení pozemku a na základě místního šetření byla dle stavu v území vymezena na předmětném pozemku plocha bydlení, jako je vymezena

na sousedních pozemcích, na kterých se nacházejí stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci včetně pozemků s nimi souvisejícími. Jedná se o pozemek, který není pod společným oplocením s pozemky náležejícími k vodárenské stavbě a funkčně souvisí spíše se stavbou pro rekreaci na pozemku st. č. 1370, což je patrné i z leteckého snímku, ze kterého je vidět, že část zpevněných ploch a terénních úprav souvisejících s touto stavbou pro rekreaci, je řešena i na dotčeném pozemku.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy bydlení (B). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0646 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094927/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1492/5

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy z „K“ na „B“.

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník pozemku mám ten názor, že navrhované řešení je vhodnější.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1492/5 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se stanoveným funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl určen pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) bylo pozemku stanoveno funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN), které požadované využití neumožňují. Tato funkce byla navržena, protože se jedná o značně svažité pozemek, který je na pohledově exponovaném místě. Jedná se o louky, které plynule navazují na východní svahy Kateřinsko – harcovského polesí. Zástavbu na tomto pozemku nelze umožnit, protože by tím došlo k narušení zdejšího nezastavěného území. Zástavba se na pozemku nenacházela ani v minulosti (minimálně od roku 1843). Vymezením této plochy jako zastavitelné by došlo k rozšiřování zástavby do druhé řady, které by nebylo v souladu se stávajícím uspořádáním zástavby v území. Jedná se o území, ve kterém je hranice zástavby dána historicky a to většinou s ohledem na terénní podmínky

při cestách. Dle katastru nemovitostí se zástavba v této části nachází v jedné řadě podél stávající místní komunikace. Toto by mělo být respektováno. Nejedná se o území, do kterého by měl být prioritně směřován rozvoj. Město Liberec má pro rozvoj vyčleněny jiné lokality, které jsou z hlediska uspořádání území a krajiny méně kontroverzní a jsou vhodnější. Vrchní část pozemku je ovlivněna bezejmenným vodním tokem. S rozšiřováním zástavby v tomto území rovněž nesouhlasí dotčené orgány ochrany přírody a krajiny, které v konceptu ÚP (2011) nesouhlasily se sousední lokalitou 3.01.BS1, protože se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jednalo by se o zásah do volné krajiny. Také orgán ochrany ZPF nesouhlasí s rozšiřováním zástavby v této lokalitě, protože by se jednalo o další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Tyto nesouhlasy lze analogicky vztáhnout i na pozemek.

V rámci tvorby návrhu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy zemědělské (K). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy zemědělské (AZ). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0647 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094925/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 887/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s navrženým využitím území.

Požaduji určení plochy na „S“, zázemí ke sportovišti.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jako vlastník pozemku mám ten názor, že navrhované řešení je vhodnější. Projednáno s vlastníky sousedících pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 887/1 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zahrnout pozemek do zastavitelných ploch sportu, aby jej šlo využít jako zázemí sportoviště.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně s ohledem na stav v území. Pozemek je ze tří stran obklopen lesními pozemky. Dle katastru nemovitostí je sice veden jako pozemek trvalého travního porostu, ale ve skutečnosti se na něm nachází vzrostlá zeleň, která tvoří přirozenou součást sousedních lesních pozemků. Vymezit jakoukoliv zastavitelnou plochu na pozemku by bylo s ohledem na existenci lesa naprosto nevhodné. Každá zastavitelná plocha vymezená v blízkosti lesních pozemků vyvolává negativní vliv na tyto pozemky nebo naopak lesní pozemky mohou vyvolávat negativní vliv na zastavitelnou plochu. Což následně vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo omezení hospodaření. Ideální je se

takovým to střetům vyhnout, čehož lze jediné docílit vymezením nezastavitelné plochy, která neumožní výstavbu neslučující se s existencí lesa. Proto i lesní zákon stanovil 50 metrové ochranné pásmo lesa, ve kterém se orgán státní správy lesů vyjadřuje k záměrům a řeší jejich vliv na tyto pozemky. Dle zadání územního plánu byl v kapitole f) „Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území“ podkapitole „Přírodní hodnoty“ 24. odrážce uveden požadavek, aby území plán postupoval citlivě s ohledem k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a respektoval pokud možno 50 metrové pásmo od okraje lesních pozemků a zastavitelné plochy navrhoval tak, aby na nich bylo možné umístění objektů mimo minimální přípustné odstupové vzdálenosti od lesa. Vymezení zastavitelné plochy na pozemku by nebylo v souladu s tímto požadavkem zadání. Pozemek při svoji velikosti nemá žádné místo, které by bylo od lesa vzdáleno více než 25 m. Není tedy na něm moc reálně umístit stavbu. Pozemek ani není důvod zahrnovat do ploch sportu pro rozšíření sousedního sportovního areálu, jelikož tento areál je dostatečně prostorově stabilizován a není potřeba vymezovat plochy pro jeho rozvoj.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) byla námitka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že jí nemá být s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně a pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství většinou pokud možno ve vlastnictví SML. V tomto případě pozemek ve vlastnictví SML není, ale jelikož ze své jedné strany bezprostředně navazuje na sportovní areál a ze tří stran je obklopen lesními pozemky, je vhodný k funkci veřejného prostranství.

V dokumentaci pro vydání (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0670 – Petr Tůma

CJ MML 093289/13

katastrální území: Starý Harcov

pozemek parc. č.: 1257/7

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLASÍME S VEŘEJNOU
KOMUNIKACÍ (CYKLOSTEŽKOU) NA
OPŮ. 1257/7 a SOUSEDNÍCH VE
STARÉM HARCOVĚ

ODŮVODNĚNÍ:

Trasa plánovaná okolo stáží vede přes
pozemky v soukr. vlastnictví. Pohyb osob bez
vztahu k majitelům je nevhodný! Výzkous' profil
trasy stáží je nevhodný! Projektant patrně
nikdy nebyl na místě.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1257/7 v k. ú. Starý Harcov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS1),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do ploch smíšených obytných s ohledem na stav a podmínky v území. Pozemek slouží jako přístup k pozemkům a stavbám na něj navazujících a nachází

se v zástavbě rodinných domů. Regulativ ploch smíšených obytných v konceptu ÚP v základní vybavenosti umožňoval stavby místních obslužných komunikací a komunikací s vyloučením motorové dopravy. Jelikož pozemek je cestou zpřístupňující pouze pozemky na ni navazující a za ním již cesta dále nepokračuje, není tedy nijak dopravně významná, nebyla tato cesta v konceptu ÚP (2011) zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury. Tím, že cesta nebyla v konceptu ÚP (2011) zařazena do ploch dopravní infrastruktury, koncept ÚP říkal (2011), že se pro něj nejednalo o nijak dopravně významnou cestu a nebyl důvod ji územním plánem „chránit“.

V návrhu územního plánu pro společné (2012) a veřejné projednání (2013) byl pozemek nově zařazen do ploch veřejného prostranství a to z důvodu, že sousední pozemky parc. č. 1257/3, 1253/1, 1253/2, 1251/13 byly nově zařazeny do návrhové plochy veřejných prostranství (P) s kódovým označením 3.99.P, která byla v těchto fázích projednání v územním plánu vymezena z důvodu zajištění místního propojení pěších cest a prostupnosti území. Pozemek musel být zahrnut do ploch veřejných prostranství (P), jelikož se nachází uprostřed linie pozemků zařazených do ploch veřejných prostranství (P). Bez něj by nešlo zajistit prostupnost území. Toto veřejné prostranství mělo sloužit jako propojení Jizerské ulice s ulicí Sněžná. Veřejné prostranství 3.99.P bylo vymezeno ve vazbě na stávající úseky komunikace (dle katastru nemovitostí) na pozemcích parc. č. 1251/2 a 1251/9.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu Liberec.

V rámci tvorby nového návrhu územního plánu Liberec došlo k novému zhodnocení dotčeného území a plocha veřejného prostranství (P) s kódovým označením 3.99.P byla vypuštěna. Tím došlo ke zrušení propojení mezi ulicemi Jizerskou a Sněžnou, protože jej nelze považovat za nezbytně nutné, jelikož jeho vymezením by nedošlo k výraznému urychlení napojení na turistické trasy v blízkosti Liberecké výšiny a Žulového vrchu. Pozemek byl ale nadále ponechán v plochách veřejných prostranství (P), protože slouží k zajištění dopravního přístupu k pozemkům na něj navazujícím.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zahrnut do stabilizované plochy veřejných prostranství (P). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). 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 (2022) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Částečné vyhovění spočívá v tom, že bylo zrušeno propojení mezi ulicemi Jizerskou a Sněžnou. Pozemek byl ale nadále ponechán v plochách veřejných prostranství (P) k zajištění dopravního přístupu k pozemkům na něj navazujícím.